

Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Citra Febrianti¹, Ramlani Lina S¹, Putra Hutomo¹

¹ Universitas Jayabaya,
email: febrianticitra588@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 23 Agustus 2024

Revised : 25 September 2024

Accepted : 28 September 2024

Keywords:

PPAT Responsibilities, Physical Data Checking, Buying and Selling

Kata Kunci:

Tanggung jawab PPAT, Pengecekan Data Fisik, Jual Beli

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion on the legal responsibility of land deed officials (PPAT) who do not check the conformity of physical and legal data in making a deed of sale and purchase. Research conducted using normative legal methods. Government Regulation on Land Registration states that the sale and purchase must be carried out by the parties before the PPAT who is tasked with making the deed. By carrying out the sale and purchase before the PPAT, the clear requirements are met. PPAT in implementing the creation of the transfer of land rights must apply the principle of caution by ensuring the conformity of physical data and legal data on the certificate where the PPAT is authorized over the accuracy of the applicant's data. The problem in the research is how the legal consequences of making a deed of sale and purchase without checking the conformity of physical and legal data by the PPAT and what is the legal responsibility of the PPAT in making a deed of sale and purchase without adjusting physical and legal data.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (ppat) yang tidak melakukan pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis dalam pembuatan akta jual beli. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. PPAT dalam pelaksanaan pembuatan atas pemindahan hak atas tanah haru menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat dimana PPAT diberikewenangan atas kebenaran data pemohon. Permasalahan dalam penelitian bagaimana akibat hukum pembuatan akta jual beli tanpa pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis oleh PPAT serta bagaimana tanggungjawab hukum PPAT dalam membuat akta jual beli tanpa

melaksanakan penyesuaian data fisik dan yuridis.

1. LATAR BELAKANG

Tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan digunakan secara maksimal agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Untuk itu, atas dasar hak menguasai dari Negara (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹ Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan. Dan apabila para pihak yang tidak memenuhi syarat subjek dan syarat objektif hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan tidak memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak yang menjadi objek jual beli dalam akta jual beli tersebut maka akan terjadi cacat hukum atas akta jual beli. Mengingat akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta pihak-pihak yang datang menghadap, maka hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak bukan hubungan hukum yang terjadi karena adanya sesuatu yang diperjanjikan, sebagaimana biasa dilakukan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Pengecekan Sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk menghindari beberapa hal kemungkinan yang dapat merugikan pihak pembeli sehingga dapat memberikan perlindungan hukum, agar menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari, bagi PPAT agar akta yang dibuat tidak cacat hukum karena pengecekan Sertipikat dilakukan diawal sebelum pengesahan pembuatan akta. Menurut pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 tahun 2021 (selanjutnya disebut Permen ATR 16/2021), dinyatakan bahwa:

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- a. memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
- b. memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.³

PPAT dalam pelaksanaan pembuatan atas pemindahan hak atas tanah haru menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat

¹ H. Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hlm. 272.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18

³ Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 tahun 2021.

dimana PPAT diberikewenangan atas kebenaran data pemohon. Bahwa penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan sebelum pembuatan akta oleh PPAT dinyatakan bahwa fungsi pengecekan Sertipikat adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut dibebani dengan suatu hak tanggungan.⁴

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor 283 K/PID/2016 bahwa terdakwa BKI dan terdakwa BS secara bersama-sama maupun bertindak sendiri-sendiri mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akte itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, perbuatan mana dilakukan oleh mereka.

Terdakwa 1. BKI dan Terdakwa II BS memiliki tanah yang di atasnya terdapat bangunan gudang, dimana kedua terdakwa melakukan transaksi jual beli tanah yang di atasnya terdapat bangunan gudang tersebut dengan saksi Ny. YO dan saksi AZ di depan PPAT/Notaris SHW dimana Terdakwa 1 mengatakan memberikan jaminan bahwa obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban- beban yang berupa apapun sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 di Akta Jual Beli saksi, namun faktanya tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah tanah sengketa pada saat proses transaksi jual beli Terdakwa 1 dan Terdakwa 2.

2. METODE PENELITIAN

Memuat secara jelas metode yang digunakan, baik menyangkut keputusan prinsipiil dan keputusan Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Hukum PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melaksanakan Penyesuaian Data Fisik Dan Yuridis

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan masing-masing. Pasal 15 huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta pertanahan. Hingga saat ini Pasal 15 huruf (f) masih menjadi perdebatan di kalangan akademisi, praktisi notaris, dan PPAT.

⁴<https://www.kompasiana.com/renabudiarti/5ead7994d541df1eed6cd4e3/pentingnya-pengecekan-sertipikat-hak-atas-tanah>, diakses 18 Juni 2023.

Akibat Pasal ini menimbulkan suatu interpretasi hukum terhadap kewenangan Notaris dan PPAT yang sama-sama berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal tersebut secara praktek belum merubah kewenangan Notaris dan PPAT. PPAT berwenang membuat akta yang sebagaimana diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁵

Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah PPAT berwenang dalam membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini juga berlaku terhadap Notaris. Secara praktek Notaris berwenang dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah.

Apabila ada klien atau pihak lain datang dan meminta dibuatnya Perjanjian Jual Beli (PPJB), maka tugas pokok PPAT/Notaris adalah sebagai berikut:

- 1). Menanyakan kepada klien dan dicermati secara benar-benar mengenai kronologisnya, waktu tahapan pembayaran hingga pelunasan;
- 2). Menanyakan dan memastikan kembali terhadap klien mengenai berapa besaran harga obyek transaksi. Klien harus diberikan nasihat hukum bahwa ketika harga jual transaksi telah ditetapkan dan dituliskan di akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka dengan cara dan bentuk alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan. Maka akan ada kepastian hukum mengenai ketetapan harga pelaksanaan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB). Harganya harus sesuai, tidak ada manipulasi terhadap harga yang diperjanjikan.
- 3). Metode Pembayaran di setiap tahap pelunasan harus ditanyakan dan dipastikan terlebih dahulu terhadap klien serta harus disertakan bukti pembayarannya agar dalam penulisan ke akta Pengikatan Jual Beli dapat diuraikan dengan detail. Sehingga ketika pelunasan telah selesai semua, dalam melanjutkan pembuatan akta ke tahap Akta Jual Beli (AJB) sudah memiliki bukti hukum yang konkrit.
- 4). Diberikan penjelasan terhadap akibat hukumnya, jika pembeli mengingkari janjinya dan penjual tidak melaksanakan kewajibannya, harus dipastikan paham, sebelum pembuatan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dilakukan.
- 5). Pertanyaan, penjelasan penyuluhan serta nasihat hukum harus dijelaskan terlebih dahulu sebelum akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat sehingga saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli (PJB), klien sudah benar-benar paham terhadap Pasal demi Pasal dan konsekuensi hukum atas akta PJB tersebut. Penandatanganan dihadapan notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Konsep pertanggungjawaban PPAT jika dikaitkan dengan profesinya membuat akta otentik menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Sebaliknya apabila unsur pelanggaran terjadi dari para

⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 22.

pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta.

Dalam membuat akta autentik PPAT harus mencek penyesuaian data fisik dan yuridis dari pemohon dengan memverifikasi kepada BPN, apabila informasi yang diberikan tidak sesuai atau palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak selama PPAT tidak berpihak, bahwa pada dasarnya PPAT tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat dihadapannya, karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, dalam hal ini tugas PPAT hanya menuangkan kesepakatan para pihak kedalam bentuk akta otentik, sehingga PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh Peraturan PerUndang-Undangan.⁶

Peran PPAT disini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak tersebut berikut menyesuaikan syarat formil untuk pembuatan akta otentik, kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dalam hal ini peraturan mewajibkan PPAT untuk bersikap netral, dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

Bahwa kecuali akta jual beli hak atas tanah, setiap perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya jika ada suatu pelanggaran yang dilakukannya, dan jika perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. PPAT harus mempertanggungjawabkan atas kebenaran formil suatu akta, bila nasehat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, guna menghindari perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, maka PPAT sebagai pejabat umum harus memiliki kemampuan, dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan gugatan dikemudian hari oleh para pihak yang merasa dirugikan, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat publik dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, harus benar-benar mengetahui dan mamahami ketentuan tata cara pembuatan suatu akta jual beli tanah yang tersebar dalam berbagai peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan diantaranya, yaitu :⁷

1. PP No. 37 Tahun 1998 juncto PP No. 24 Tahun 2016 tentang PJPPAT;
2. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Kode etik Notaris-PPAT;
4. PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT;
5. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 8 Tahun

⁶ Wawancara Notaris Rahma Diyanti, Notaris dan PPAT Bandar Lampung, Bandar Lampung tanggal 9 Januari 2024.

⁷ Wawancara Notaris Rahma Diyanti, Notaris dan PPAT Bandar Lampung, Bandar Lampung tanggal 9 Januari 2024..

2012 tentang Perubahan Atas PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

6. UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah juncto PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan
7. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan semua peraturan Perundang-Undangan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengkaji secara benar, proses tahapan-tahapan yang harus dilakukan baik syarat formil maupun materiil dalam pembuatan akta jual beli, yaitu:⁸

1. Syarat Formil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Pasal 97 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu: "Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan."
- b. Pasal 96 PERKABAN 8/2012 tentang Perubahan Atas PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: "Penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan ketentuan formil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT ini pada substansinya adalah sama, dan penulis lebih menitik beratkan pada pengaturan yang diatur pada PMNA/KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena lebih memiliki relevansi secara yuridis, harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan."

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya PERKABAN 8/2012. Dalam hal ini PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri, akan tetapi bentuk, dan formatnya harus mengikuti ketentuan yang diatur BPN sebagaimana terlampir pada lampiran 16-23 PERKABAN 3/1997. Sedangkan menurut peraturan lama pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir akta yang dikeluarkan BPN.

Perubahan tersebut bertujuan untuk mengatasi terjadinya kelangkaan formulir, sehingga jika terjadi kelangkaan formulir, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh BPN, sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (5) PERKABAN 8/2012, yaitu:

"Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)." Artinya adalah BPN akan menolak akta PPAT yang bentuk formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari BPN.

Sebelum berlakunya PERKABAN 8/2012 jika terjadi kelangkaan blanko, PPAT tidak diberikan kewenangan untuk membuat aktanya sendiri. BPN melalui suratnya Nomor 640/1884 tertanggal 31 Juli 2003 telah memberi kewenangan kepada Kanwil BPN dalam menghadapi kelangkaan dan kekurangan blanko akta PPAT yaitu dengan membuat foto copy blanko akta sebagai ganti formulir akta yang dicetak, dengan syarat pada halaman

⁸ Wawancara Notaris Rahma Diyanti, Notaris dan PPAT Bandar Lampung, Bandar Lampung tanggal 9 Januari 2024.

- pertama setiap foto copy blanko akta itu dilegalisasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman.
- c. Pasal 98 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan, yaitu: “Dalam hal izin pemindahan hak/peralihan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.”
- d. Pasal 99 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan, yaitu:
- (1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - (2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - (3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform, dan
 - (4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- (5) Pasal 101 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”
- (6) Pasal 101 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
“Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”
- (7) Pasal 101 ayat (3) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”
- (8) Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, yaitu:
“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”

- (9) Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”
- (10) Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
“Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan.”
- (11) Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu
“Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”
Berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), ketentuan tentang tugas PPAT untuk meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli, hal ini sudah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, yaitu: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.”
Sedang bagi penjual sesuai Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:⁹
“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotocopy surat setoranpajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.
2. Syarat Materiil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah
Syarat materiil yang harus dipenuhi oleh para pihak, yaitu;¹⁰
- a. Apakah penjual berhak menjual hak atas tanah tersebut.
Dalam hal ini, yang perlu diketahui oleh PPAT, yaitu apakah calon penjual berhak menjual tanah (obyek), dan status kepemilikan hak atas tanah tersebut (HGB, HM, HGU, dan HP).
- (1) Jika pemilik tanah (orang yang namanya tercantum dalam sertifikat) hanya satu orang, maka pemilik tersebut berhak menjual sendiri, sedang jika pemilik tanah lebih dari satu orang (harta bersama), maka yang berhak menjual tanah itu seluruh pemilik tanah tersebut, tidak boleh seorang pemilik saja yang bertindak sebagai penjual.¹¹ Jika proses jual beli tanah milik bersama dilakukan tanpa kehadiran salah satu pemilik, maka jual beli tanah tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang merasa dirugikan.

⁹ Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

¹⁰ Wawancara Notaris Rahma Diyanti, Notaris dan PPAT Bandar Lampung, Bandar Lampung tanggal 9 Januari 2024.

¹¹ Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2.

- (2) Jika penjual belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
 - (3) Kalau penjual dalam pengampunan, maka diwakili oleh wali pengampunya;
 - (4) Kalau penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- b. Apakah Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Sebagai penerima hak pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya, hal ini akan tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP).¹²
- (1) Kalau obyek jual beli tanah Hak Milik (HM), maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
 - (2) Kalau obyek jual beli HGB, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
 - (3) Kalau obyek jual beli tanah itu Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia; seorang warga asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- c. Apakah penjual/pembeli bertidak sendiri atau sebagai kuasa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengetahui dan mencermati identitas penjual/pembeli secara jelas, mulai dari nama; umur, kewarganegaraan, pekerjaan, dan tempat tinggal. Jika pembeli/penjual perempuan yang sudah bersuami maka keterangan mengenai suami harus diketahui, yang semuanya itu dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau paspor. Sedang jika penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka perlu surat kuasa khusus notariil yang menyatakan untuk menjual tanah yang dijual tersebut dari penjual/pembeli kepada orang yang diberi kuasa.
- d. Apakah tanah boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.
Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan sesuai dalam UUPA, yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).
Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak pemilik, dan tanah yang diperjualbelikan sedang dalam perkara/sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah, karena jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Terkait dengan persyaratan formil dan materiil, sebagaimana di uraikan di atas dalam peralihan hak. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya sebatas mengacu pada kebenaran formil yang disampaikan oleh para pihak dalam pembuatan akta otentik, karena kebenaran formil belum tentu diikuti oleh kebenaran materiil, sebagai misal yang dituangkan kedalam akta (kebenaran formilnya) jual beli, ternyata setelah ditanya permasalahan sebenarnya (kebenaran materiilnya) hanya sebatas utang-piutang, sehingga hal ini tentunya akan merugikan pihak penjual.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet.ke.3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.368.

Dalam kasus putusan Putusan Nomor 283 K/PID/2016 bahwa terdakwa BKI dan terdakwa BS secara bersama-sama maupun bertindak sendiri-sendiri mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akte itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, perbuatan mana dilakukan oleh mereka.

Terdakwa 1. BKI dan Terdakwa II BS memiliki tanah yang di atasnya terdapat bangunan gudang, dimana kedua terdakwa melakukan transaksi jual beli tanah yang di atasnya terdapat bangunan gudang tersebut dengan saksi Ny. YO dan saksi AZ di depan PPAT/Notaris SHW dimana Terdakwa 1 mengatakan memberikan jaminan bahwa obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban yang berupa apapun sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 di Akta Jual Beli saksi, namun faktanya tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah tanah sengketa pada saat proses transaksi jual beli Terdakwa 1 dan Terdakwa 2.

Bahwa selanjutnya PPAT/Notaris SHW menerbitkan Akta Jual Beli atas nama Ny. YO atas obyek tanah yang terletak di Jalan Ir. Sutami Kelurahan Parangloe (Kawasan Pergudangan Tamalanrea) Kota Makassar Akta Jual Beli Nomor 486/VI/TML/2005 tanggal 10 Juni 2005 sesuai SHM Nomor 20467/Parangloe Surat Ukur Nomor 00581/2005 luas 419 M2 dan Akta Jual Beli Nomor 514/VII/TML/2006 tanggal 19 Juli 2006 sesuai SHM Nomor 20540/Parangloe Surat Ukur Nomor 00660/2005 luas 420 M2 dan Akta Jual Beli atas nama Arifin Zaid Nomor 76/I/TML/2007 tanggal 30 Januari 2007 SHM Nomor 20558/Parangloe Surat Ukur Nomor 00678/2005 luas 420 M2;

Namun baru diketahui baru mengetahui bahwa obyek tanah yang terdapat bangunan gudang di atasnya yang dibeli dari Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 adalah tanah sengketa karena pihak Pengadilan Negeri Makassar melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan tersebut;

Akibat adanya eksekusi tersebut saksi korban merasa dirugikan kurang lebih Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) sehingga melaporkan kepada pihak yang berwajib;

Dalam hal ini memperhatikan Memori Kasasi tanggal 09 Oktober 2015 dari Jaksa/Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 09 Oktober 2015, dimana putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Jaksa/Penuntut Umum dan Jaksa/Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar.

Dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Dalam putusan Kasasi Hakim menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Makassar tersebut;

Menurut pendapat penulis sesuai dengan **teori Akibat Hukum Menurut R. Soero** adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.¹³ Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

Dalam hal ini akibat hukum atas akta PPJB yang dibuat oleh PPAT yang tanpa melaksanakan penyesuaian data fisik dan yuridis yang menimbulkan kerugian materiil bagi pemohon sehingga atas

¹³ Op.cit, hlm.295

akta yang dibuat tersebut menjadi batal demi hukum, karena adanya cacat formil dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Sedangkan adanya akibat kelalaian atau kealpaan dari PPAT dalam melakukan tugas kewenangannya dalam membuat akta autentik dalam jual beli tanah, sebagai wujud tanggungjawab bagi PPAT atas tindakan yang dilakukan dalam pembuatan akta autentik yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka wujud dari itu pemohon melakukan gugatan ke pengadilan baik secara litigasi dan non litigasi.

Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewengangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Bentuk pertanggung jawaban PPAT akibat kesengajaannya, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administrative, sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia sesuai dengan ketentuan PERKABAN 1/2006.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) PPAT, maka PPAT terlebih dahulu harus menelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi (didahului adanya perjanjian) ataukah perbuatan (*onrechtmatige daad*) melanggar hukum (tidak ada kaitannya dengan perjanjian).

Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika salah satu kriteria tersebut dilanggar PPAT, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, walaupun perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif.¹⁴

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), jika perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, ternyata akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, maka kekuatan akta hanya dibawah tangan, sehingga hal ini akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-Undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain. Oleh karena itu PPAT harus bertanggungjawab atas kerugian karena kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Aturan tersebut sudah tepat, sebab akibat kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian yang berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan, dan ketidak telitian PPAT akan menyebabkan

¹⁴Wawancara Notaris Rahma Diyanti, Notaris dan PPAT Bandar Lampung, Bandar Lampung tanggal 9 Januari 2024.

pelaksanaan subyektif seseorang terganggu, sehingga akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, untuk itu maka sebagai konsekwensinya PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak dalam bentuk penggantian yang berupa biaya, ganti rugi dan bunga.

Penentuan yang menyatakan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, sehingga menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus bisa membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata.

Sedangkan Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT tergolong dalam ikut serta dalam tindak pidana dapat diberikan sanksi baik denda atau administrasi Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formil, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Adapun macam bentuk perkara pidana yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

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

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan Perka BPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (manus ministra) dan dalam konteks pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan para penghadap, melanggar ketentuan yang telah

digariskan Perundang-Undangan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan **teori tanggung jawab hukum** menurut **Hans Kelsen** dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Apabila terjadi terjadi penyelewangan maka PPAT/Notaris tidak akan membuat seperti itu, harus sesuai dengan yang sebenarnya, PPAT/Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selama PPAT/Notaris tidak tertulis ikut menyarankan berarti hal tersebut kesepakatan para pihak.

Baik itu PPAT/Notaris dilarang atau tidak dilarang notaris tidak akan menjadi orang yang bersalah dalam pembuatan perikatan jual beli. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut. Saksi itu sebagai penandatanganan di depan PPAT/Notaris dan tentunya isi sudah diketahui oleh semua para pihak.

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPperdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut ;

1. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- a. Teori fautes personnelles, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori Fautes de services, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab diatas. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi

penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Dalam hal ini adanya kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang dialami oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan dari 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.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

PPAT yang dalam melakukan 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 sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala badan pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya

dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT 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 dan pengenaan denda administratif.

2. Tanggung jawab secara keperdataan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan / atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroeptsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat:¹⁵

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:¹⁶

- a. Pertanggung jawaban atas perugian yang di sengaja;
- b. Pertanggung jawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

¹⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hlm. 117.

¹⁶ Agung Yuriandi, *Perbandingan Teori Hukum Roscoe Pound & Friedrich Karl von Savigny dalam Pembentukan dipandang dari Perspektif Politik Hukum*. Universitas Sumatera Utara. 2008, hlm. 36

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa "Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya."¹⁷

Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang sapat meneguhkan elaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Gantirugikhusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Read yang selengkapnya dirumuskan.

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Sebagaimana sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan

¹⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991, hlm. 70.

pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/ atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikannya tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika.¹⁸

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)

¹⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), 2009, hlm. 124

- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (dolus) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (culpa) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Bahwa kesengajaan (dolus) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedang- kan kealpaan atau kelalaian (culpa) adalah kekurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja. Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau opzet, bukan unsur culpa. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.¹⁹

Dalam hal ini suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris/PPAT itu bukan hanya mempunyai kegunaan untuk membuktikan bahwa pihak-pihak tertentu telah memberikan keterangan-keterangan tertentu dihadapan PPAT, melainkan juga bahwa mereka ini telah mengadakan suatu perikatan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang merumuskan "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar". Akan tetapi akta jual beli tersebut juga membuktikan tentang besarnya nilai jual beli atau transaksi, sehingga akta Notaris/PPAT juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran dari nilai jual beli yang telah dikemukakan oleh para pihak, sehingga pada kasus contoh ketiga diatas pelakunya dikenai ancaman yang tertuang pada Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Pelanggaran terhadap Pasal 266 ayat (1) KUHP hanya dapat disangkakan kepada Notaris/PPAT manakala Notaris/PPAT mengetahui bahwa keterangan yang diminta para pihak untuk dimasukkan dalam akta tidak benar atau seolah olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya dan jika karenanya dapat menimbulkan kerugian, tetapi Notaris/PPAT tetap bersedia membuatkan akta tersebut, maka Notaris/PPAT dalam hal ini dapat dijerat telah melakukan kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 56 ayat (1) KUHP, dengan ancaman maksimal pidananya yang dapat dijatuhkan untuk perbuatan membantu kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP dikurangi sepertiganya Pasal 57 ayat (1) KUHP.²⁰

Sehubungan dengan hal tersebut penulis berpendapat seorang Notaris/PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila Notaris/PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang Notaris/PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 ini apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang Notaris /PPAT adalah orang yang disuruh (manus ministra) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Disisi lain seorang Notaris /PPAT dapat

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003 hlm. 65-66.

²⁰ Pasal 57 ayat (1) KUHP

diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya atas berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika :

- a. Notaris/PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahny suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahny perikatan tersebut dan tetap dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.
- b. Notaris /PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Untuk menghindari terjerat didakwa melakukan sesuatu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebaiknya sejak awal para penghadap mengutarakan dengan tegas niatnya untuk melakukan jual beli dengan terlebih dahulu Notaris/PPAT mengingatkan para penghadap bahwa:

- a. Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga yang lain dari pada harga yang sebenarnya penghadap jangan sekali-kali memberitahukan hal itu kepada Notaris/PPAT atau pegawai Kantor Notaris/PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan dalam akta.
- b. Apabila penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya Notaris/PPAT menolak membuat akta bagi penghadap bersangkutan.
- c. Memberitahu penghadap bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan yang bersangkutan tidak dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat (1) tersebut terdapat unsur menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Dalam hal ini sebab akibat kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian yang berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan, dan ketidak telitian PPAT akan menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang terganggu, sehingga akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, untuk itu maka sebagai konsekwensinya PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak dalam bentuk penggantian yang berupa biaya, ganti rugi dan bunga.

Penentuan yang menyatakan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, sehingga menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan syarat materil dan formil dalam pembuatan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus bisa membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata.

Sedangkan Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formil, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Adapun macam bentuk perkara pidana yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

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

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan Perka BPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam konteks pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (*alat*) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan para penghadap, melanggar ketentuan yang telah digariskan Perundang-Undangan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

5. PENUTUP / KESIMPULAN

Tanggungjawab hukum PPAT adalah berdasarkan Pasal 96 Permen ATR Nomor 6 tahun 2021, maka seseorang PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat pada BPN guna memverifikasi atas keabsahan sertipikat, untuk itu apabila tidak dilakukan pengecekan oleh PPAT maka PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan tidak berdasarkan prinsip kehati-hatian, dan apabila PPAT

terbukti melanggar maka akan dikenakan pertanggungjawaban secara hukum, yang bisa dikenakan sanksi administrasi, sanksi secara perdata maupun sanksi pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung Yuriandi, Perbandingan Teori Hukum Roscoe Pound & Friedrich Karl von Savigny dalam Pembentukan dipandang dari Perspektif Politik Hukum. Universitas Sumatera Utara. 2008
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Effendi Perangin-angin, Praktik Jual Beli Tanah , Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994..
- H. Aminuddin Salle dkk, Hukum Agraria, AS Publishing, Makassar, 2010.
- Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi ter- hadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), 2009
- Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991.
- Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hkum, Pasca Sar- jana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cet.ke.3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.

Perundang –undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria (UUPA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

Internet

<https://www.kompasiana.com/renabudiarti/5ead7994d541df1eed6cd4e3/pentingnya-pengecekan-sertipikat-hak-atas-tanah>, diakses 18 Juni 2023.