

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG CACAT HUKUM
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.
TK)**

Jovita Elizabeth*,Teddy Anggoro.**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Kampus
UI Depok, Jawa Barat, Indonesia, 16424

E-mail: jovitaesimon@gmail.com

Naskah diterima : 00//2021, revisi : 00/10/2021, disetujui 00//2021

Abstract

This article aims to determine and analyze the forms of accountability of the PPAT on deeds that are legally flawed. Accountability is the accountability of the PPAT on the deeds it requires, in this case the sale deed, This legal research is a descriptive normative research. Data type used is primary data and secondary data. Data analysis technique used is qualitative analysis. The PPAT is responsible for examining the requirements for the validity of the relevant legal acts, such as matching the data contained in the certificate with the lists in the Land Office, but in Decision Number 17 / Pdt.G / 2012 / PT.TK there is a mistake Of the PPAT so as to cause the deed to be deemed legally flawed. In essence, PPAT is personally responsible for the implementation of duties and positions in every act of deed. So to minimize the occurrence of errors should be more careful PPAT to produce quality legal products.

Keywords : Accountability; Deed of sale and Purchase; PPAT

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT atas akta yang cacat hukum. Pertanggungjawaban yang dimaksud adalah pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibutunya, dalam hal ini akta jual beli, Penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan dalah data primer dan data sekunder. Teknik analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, namun dalam Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2012/PT.TK terdapat kekeliruan dari PPAT sehingga menyebabkan aktanya dinyatakan cacat hukum. Pada dasarnya PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam

setiap pembuatan akta. Sehingga untuk meminimalisir terjadinya kesalahan sebaiknya PPAT bersikap lebih teliti agar menghasilkan produk hukum yang berkualitas.

Kata kunci : Pertanggungjawaban; Akta Jual Beli;PAT.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, dan mengenai tanah dapat menimbulkan persengketaan karena manusia-manusia ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya (G.Kartasapoetra Dkk, 1991 : 1). Demikian besar keberadaan tanah bagi kehidupan, sehingga tanah menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia (Komang Linda Harmayanti, 2013 : 1).

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) terciptalah suatu kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 tahun 1961) dan telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997). Dalam hal mengurus administrasi pertanahan, di tunjuk instansi pemerintah yang diberikan kewenangan yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut BPN). Kantor pertanahan adalah unit kerja BPN di setiap wilayah kabupaten atau kota. Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah dalam hal jual beli. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah Pemindehan hak/Peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng (John Salindeho, 1987 : 37). Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan 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 (Baharudin, 2014 : 91).

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru (Boedi Harsono, 2003 : 296). Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Salah satu kasus terkait adanya akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tatacara PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dikaji lebih dalam mengenai pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang mengandung cacat hukum dan bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya.

B. Metode Penelitian

Artikel ini masuk dalam kategori penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder (Johny Ibrahim, 2006 : 44). Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan tentang manusia, keadaan, dan gejala-gejala lainnya (Bambang Sunggono, 1997 : 36). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang dianalisis secara kualitatif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Yang Mengandung Cacat Hukum

Setiap lingkungan peradilan memiliki kompetensi absolut masing-masing. Kompetensi absolut ini menentukan yurisdiksi perkara yang dapat diadili oleh masing-masing lingkungan pengadilan. Lingkungan Peradilan umum (yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi), memiliki kompetensi atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana dan perdata umum (Randang S. Ivan, 2016 : 24). Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri. Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber

dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain Akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Identifikasi tersebut dilakukan dalam isi gugatan Penggugat yang dinilai oleh Hakim. Salah satu kasus terkait adanya pembatalan akta jual beli tanah yaitu terjadi di Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. TK, yang menyatakan pembatalan kepemilikan Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah.

Kasus ini bermula dari perbuatan Tergugat I (Dewi Kaelani) yang menyerobot dan menempati tanah beserta bangunan yang masih kosong milik Penggugat. Alasan Tergugat melakukan hal tersebut dikarenakan Tergugat II (Dwi Purnomo) mempunyai hutang kepada Tergugat I dan tidak bisa membayarnya. Sebagai jaminannya adalah Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah. Penggugat menyatakan bahwa tanah beserta bangunan tersebut tidak pernah dijual seperti yang disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 dan tidak pernah menandatangani Akta tersebut dihadapan Camat Terbanggi Besar maupun dihadapan Lurah Bandar Jaya Barat untuk penjualan tanah dan bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No.1.710. Keadaan tanah seperti yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut masih utuh dan tidak terpecah dan masih dalam penguasaan Penggugat.

Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah dianggap fiktif tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah (cacat hukum) karena Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah beserta bangunan nya tersebut.

Dengan demikian, menurut Penulis bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas telah tepat dan benar menerapkan hukum untuk membatalkan akta jual beli yang dikeluarkan PPAT, yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS.

Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk

dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sah nya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.

Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Kebatalan perjanjian jual beli;
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal :

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang atas pembatalan Akta Jual Beli No. 1299

/TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008, yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif berupa kesepakatan. Dalam hal ini terbukti bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya jual beli tanah, tidak merasa menandatangani, dan menjual tanah serta bangunan tersebut, sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya) (Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, 2008 : 157).

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual belinya, sebagai berikut :

- a. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar.
- b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
- c. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.
- d. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan.
- e. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- f. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- g. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya

Selanjutnya, akibat hukum dari ketujuh konsruksi pembuatan akta jual tersebut di atas adalah :

- a. Akta terdegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan

- karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain;
- b. Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) 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, bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
 - c. Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, bahwa PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda untuk setiap pelanggaran.
 - d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang. mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”.

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya. Dengan dinyatakan batal demi hukum akta jual beli tanah oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, pembeli yang beritikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut :

1) Tanggung Jawab Secara Administratif.

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig 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 ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Berdasarkan teori *fautes personnelles* di atas, Penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab di atas. 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. Menurut Penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, akan tetapi yang menjadi masalah adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang, mengingat istilah 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 diderita 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 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. Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP No. 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.

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian 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* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan 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 menyatakan: “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

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, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah 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*.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat (Rosa Agustina, 2003 : 117) :

- 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 KUHPPerdata, yang

berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

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 menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, 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 Rachmat Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya” (Rachmat Setiawan, 1991 : 70). 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 selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut dapat meneguhkan atau 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 bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

D. Simpulan dan saran

Berdasarkan Pemaparan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam hal yang dituntut adalah Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum yang dalam kasus ini adalah akta yang dikeluarkan oleh PPAT, maka penulis berkesimpulan pula bahwa akta jual beli adalah bentuk perjanjian pengikatan atas perbuatan hukum jual beli, di mana perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut dapat diuji kebenaran dan keabsahannya oleh Pengadilan berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan tersebut. Putusan Pengadilan dalam membatalkan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat *declaratoir*. Dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya membatalkan Akta Jual Beli No. 1299 /TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008, berdasarkan fakta hukum dari alat bukti yang diperiksa di persidangan bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah beserta bangunan nya tersebut, sehingga Penggugat tidak mengetahui perihal adanya Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, tertanggal 26 Nopember 2008 yang menjadi obyek sengketa tersebut.
2. Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif dan secara keperdataan.

Adapun Saran yang bisa disampaikan pada tulisan ini adalah :

1. Diharapkan agar PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan kode etik PPAT sehingga mampu

memberikan pelayanan dan kenyamanan pada setiap penghadap. PPAT agar selalu menjadi pihak penengah yaitu tidak mementingkan salah satu pihak namun mampu bersikap adil dan menjaga kepentingan kedua belah pihak dan mampu melaksanakan kewenangan serta kewajibannya sampai proses sehingga kegiatan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik. Peran serta pemerintah juga diharapkan di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus diiringi dengan birokrasi yang baik pula agar proses nya berjalan dengan baik.

2. PPAT dalam menjalankan tugasny sebagai pejabat public, hendaknya selalu berpegang pada aturan yang ada, hal tersebut dapat meminimalisir sanksi sehubungan dengan adanya pengaturan mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya.

E. Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor dan Pengelola Jurnal Pakuan Law Review, sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan baik.

F. Biodata Singkat Penulis

Jovita Elizabeth, S.H Lulus pada pendidikan Strata 1 di tahun 2020 dari Universitas Surabaya. Saat ini tercatat sebagai mhs pasca sarjana (s2) magister kenotariatan Universitas Indonesia Depok. Saya adalah student athlete dan bagian dari Timnas Basket Putri Indonesia sejak tahun 2015 dan mewakili Indonesia di berbagai ajang International

Dr. Teddy Anggoro, S.H., M.H. menjadi staf pengajar di Bidang Studi Hukum Ekonomi dan Teknologi Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak 2007. Beliau memperoleh gelar Sarjana Hukum dan Magister Ilmu Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Gelar Doktor Ilmu Hukum diperoleh dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia di usia 30 tahun dengan judul disertasi: Monopoli Alamiah oleh Badan Usaha Milik Negara di Indonesia. Selaian pendidikan formal di atas, Dr. Teddy juga memiliki Certified Reciever & Administrator (CRA), yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia (2015).

Daftar Pustaka

A. Buku :

- Bambang Sunggono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Press.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*. Jakarta : Djambatan.
- G. Kartasapoetra Dkk, 1991, *Jaminan Uupa Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta : Rineka Cipta.
- John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Banyu Media.
- Mochamad Dja'iss dan RMJ Koosmargono. 2008. *Membaca dan Mengerti HIR*. Semarang : Penerbit Universitas Diponegoro.
- Rachmat Setiawan. 1991. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Cet-1. Bandung : Binacipta.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.

B. Jurnal :

- Baharudin. 2014. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1, Maret 2014. Lampung : Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.
- Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar. 2013. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor : 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)". *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*. Vol. 2 No. 1 Agustus 2013. Banda Aceh : Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala.
- Ida Ayu Wulan Rismayanthi. 2016. "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa". *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015 - 2016*. Denpasar : Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana.
- Komang Linda Harmayanti. 2013. "Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu". *Tesis*. Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Denpasar : Universitas Udayana.
- Randang S. Ivan. 2016. "Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Identitas Domisili Dalam Menentukan Kompetensi Relatif Pengadilan". *Jurnal Lex Privatum*. Vol. IV/No. 1/Jan/2016.