

TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH

RESPONSIBILITY OF THE CONVEYANCER AGAINST SELLING LAND DEED

I Gusti Bagus Yoga Prawira

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

email : Isukartha.theenchanting@gmail.com

Naskah diterima : 02/03/2016; direvisi : 30/03/2016; disetujui : 05/04/2016

ABSTRACT

Deed official Land Builders (PPAT) as the competent public authority to make the deeds of the land must have a special ability in the field of land so that the deed had made not to cause problems in the future given the deed he made could be used as evidence has the legal deed transfer of rights or cancellation of land rights. If the causes of the problems arise because of omissions by PPAT, then the deed resulted only have the force of law under the hand that can be cancelled due to nonfulfilment of the terms subjective. If the causes of the problems arise because of the dishonesty related client truth administrative requirements as the basis for certificates that can prove the certificates null and void due to nonfulfilment of objective requirements. Conclusion the results of the study are: 1. PPAT is a public official whose job is to make the deeds of certain particularly deed of transfer of rights over land as stipulated in Government Regulation No. 37, 1998, 2. PPAT was responsible for the deed he made either administrative, civil and criminal.

Keyword : Land Deed Official ,The Deed Of Sale And Purchase Of Land

ABSTRACT

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan harus memiliki kemampuan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif. Apabila penyebab permasalahan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Hasil penelitian ini menunjukkan PPAT adalah sebagai Pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta-akta tertentu khususnya Akta peralihan hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 tahun 1998, PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya baik secara administrasi, perdata dan pidana.

Kata kunci : PPAT, Akta Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

SEBAGAIMANA DIATUR dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 2 sub b diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang Pemerintah dalam hal Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu: a. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk

pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah; b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan

husus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut :

1. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. *Jual beli;*
 - b. *Tukar menukar;*
 - c. *Hibah;*
 - d. *Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*
 - e. *Pembagian hak bersama;*
 - f. *Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik*
 - g. *Pemberian hak tanggungan;*
 - h. *Pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam

peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu:

1. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.*

Di dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".

2. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut".*
3. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".*

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan

¹ Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003, hal. 31.

tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Muhammad Yamin berpendapat bahwa: Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut maka diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT, dimana akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat di hadapan PPAT.²

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.

Demikian bentuk upaya pemerintah menertibkan administrasi tentang pendaftaran tanah baik melalui perundang-undangan maupun peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya namun upaya

tersebutpun masih belum sempurna bila dilihat dari rangkaian-rangkaian pendaftaran tanah. Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.³

Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPdata) yaitu :

1. a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
3. c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁴

Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting karena Pasal 1482 KUHPdata menyatakan “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta

² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994, hal 55-56.

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal 127.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2002, hal 79.

surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁵

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Keberadaan suatu akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu di buatnya.” Pasal tersebut menghendaki adanya Undang-Undang organik yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum. Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik...” kata-kata membuat diartikan dalam pengertian luas (*verlijden*) yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan

dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Permasalahan tersebut bisa terjadi pada akta Jual Beli tanah ber sertifikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan akta Jual Belinya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta Jual Beli tersebut. Pada saat ini seringkali dalam prakteknya PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.⁶ Contoh-contoh pelanggaran yang sering terjadi dalam praktek pembuatan akta PPAT adalah:

- a. Menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan cek bersih/pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, bertujuan :
 - 1) *Memperoleh kepastian apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat yang bersangkutan sesuai dengan data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 97 ayat (5) huruf b PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;*
 - 2) *Memperoleh kepastian apakah sertifikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Pasal 97 ayat (5) huruf a PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;*
 - 4) *Memperoleh kepastian apakah hak*

⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994, hal 55-56.

⁶ I Gusti Ketut Suardika, Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah, BPN Lombok Barat, (Gerung), 20 Januari 2016

atas tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara/sengketa atau di-bebani sita/menjadi jaminan utang/beban-beban lainnya;

- 5) *Untuk membuktikan bahwa dalam pembuatan akta PPAT telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan;*
- b. dan hanya melakukan cek lisan;
- c. Akta jual beli tidak dibacakan oleh PPAT secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar;
- d. Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak tidak secara bersamaan;
- f. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta;
- g. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak;
- h. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya dimuka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif.

Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul

secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Berdasarkan pendahuluan di atas maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut : Apa Tanggung Jawab PPAT terhadap akta jual beli Tanah yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT ?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dalam hal penelitian normatif adalah penelitian dengan pendekatan atau meneliti bahan hukum pustaka atau biasa disebut dengan penelitian kepustakaan (*Library Reaserch*). Untuk mengkaji permasalahan hukum dalam penelitian hukum ini akan dipergunakan beberapa pendekatan masalah sebagai berikut: Pendekatan peraturan perundang-

undangan (*statute approach*) yaitu “Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*)”⁷

Proses Analisis bahan hukum dimulai dengan menelaah seluruh bahan yang tersedia yang didapat dari penelitian kepustakaan. Semua bahan yang diperoleh terlebih dahulu diolah agar memberikan gambaran yang sesuai kebutuhan, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dimana bahan-bahan diperlukan guna menjawab permasalahan, baik bahan primer maupun bahan sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara bahan yang penting dan bahan yang tidak penting untuk menjawab permasalahan. Kemudian bahan yang didapat tersebut dipilih dan disistematiskan berdasarkan kualitas kebenaran sesuai dengan materi penelitian, untuk kemudian dikaji dengan pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan bahan-bahan yang diperoleh dari penelitian. Sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diajukan⁸.

PEMBAHASAN

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 KUHPerdata 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 disesuaikan 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.

Berdasarkan teori *Fautes personnelles* di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT

⁷ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, Edisi Revisi, Cet 2, 2006, hal 295.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2010, hlm 32.

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. Menurut penulis 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 di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang

dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggung jawaban 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.

Pertanggung jawaban secara administratif juga di tentukan 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 di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan 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 (pemberhentiaan 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).

Berdasarkan hasil wawancara yang saya lakukan dengan bapak I Gusti Ketut Suardika, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, di kantor BPN Kabupaten Lombok Barat, menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengawasan yang dilakukan oleh BPN Terhadap PPAT yang ada di wilayah Lombok Barat, hasilnya tidak terdapat seorang pun PPAT Lombok Barat dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana selama ini, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT di wilayah kerja Lombok Barat hanya sebatas kesalahan, atau keilafan tata tulis dalam membuat akta otentik mengenai Tanah, yang telah ditentukan *sub copy* bentuk aktanya berdasarkan Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 maka dari itu, PPAT tersebut hanya mendapat sanksi ringan administratif berupa teguran kesalahan penulisan dari Kepala Badan Pertanahan Wilayah setempat.⁹

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 (*beroepsfout*) 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 pelanggaran tersebut 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

⁹ I Gusti Ketut Suardika, Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah, BPN Lombok Barat (Gerung), 20 Januari 2016.

dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

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

- 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.*¹⁰

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat criteria 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”.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:

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

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak*

timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian 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 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 subjektif 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.”¹¹ 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 sdapat 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,

¹⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hkum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hal. 117.

¹¹Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991, hal. 70.

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. Ganti rugi khusus 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.

Penulis berpendapat bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidacermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan 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 bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuan 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 dijatuhi 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.

Menurut Habib Adjie sebagaimana Penulis sadar dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika ¹².

- 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.*

Penjatuan 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)

Menurut Hibab Adjie, 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)*
- 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.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang 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 kesenga-

¹² Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), 2009, hal. 124.

jaan 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.¹³

Adapun beberapa contoh kasus dari perbuatan yang termasuk kualifikasi tindak pidana dari seseorang PPAT antara lain.¹⁴

- a. Perbuatan seseorang membuat seseorang Notaris/PPAT, mencantumkan suatu keterangan didalam akta perjanjian yang dibuat dihadapannya tentang terjadinya suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan hak untuk membeli kembali, padahal yang terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang- piutang.
- b. Perbuatan seseorang membuat seorang notaris/PPAT mencantumkan di dalam akta jual beli yang dibuat dihadapannya suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiridiatasnya dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), padahal yang sebenarnya terjadi bukanlah suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumahnya, melainkan hanya maksud salah satu pihak untuk membuat tanah berikut rumahnya tersebut seolah-olah telah dibeli oleh pihak lainnya dengan maksud menyelamatkan tanah berikut rumah tersebut dari kemungkinan dimintakan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri oleh pihak ketiga yang mempunyai piutang kepada pemilik tanah dan rumah tersebut.
- c. Perbuatan seseorang membuat seorang PPAT mencantumkan suatu keterangan tentang telah dilakukannya suatu jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang

tersebut dengan orang lain dengan harga sebesar rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), padahal tanah tersebut telah dijual dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Pada contoh pertama dan kedua perbuatan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah berikut rumah kiranya sudah jelas bahwa akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran telah dilakukan suatu perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas tanah tersebut, akan tetapi karena yang sebenarnya terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang-piutang maka keterangan yang diberikan oleh pelaku itu sudah jelas merupakan suatu keterangan palsu.

Demikian pula pada contoh ketiga, 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 KUHPerdara 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.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia* Edisi ke tiga, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003 hal. 65-66.

¹⁴ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal.256.

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 membuat 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.¹⁵

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 menunjukan 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 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 sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat syahnya 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.*
- c. *Penulis berpendapat 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:*
- e. *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.*
- f. *Apabila penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya Notaris/PPAT menolak membuat akta bagi penghadap bersangkutan.*
- g. *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.*

¹⁵ Pasal 57 ayat (1) KUHP : Dalam hal pembantuan , maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga.

Berdasarkan uraian diatas 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.

SIMPULAN

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT , maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi –sanksi sebagai berikut :

- a. Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- b. Sanksi Perdata : apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan , atau dinyatakan batal

dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap di kategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak , maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya , ganti rugi dan bunga.

- c. Sanksi Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana, maka terhadap PPAT bersangkutan dapat dikenai sanksi pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.

Daftar Pustaka

Buku

- Abdul Kadir Muhammad,, 1994 *Hukum Harta Kekayaan* , Cetakan I, Bandung, Citra Aditya
- BaktiAchmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang,
- Bayumedia Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Ali Achmad Chomsah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Jakarta, Prestasi Pustaka
- PublisherBoedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta,
- DjambatanHabib Adjie, 2009, Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I)
- Jimly Asshiddiqie, 2003, *Independensi Dan*

- Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*,
Majalah Renvoi Edisi 3 Juni TahunJhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, Edisi Revisi, Cet 2
- Muhammad Yamin, 2003, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa
- PressRachmat Setiawan, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hkum*, Pscs Sarjana FH Universitas Indonesia
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1982, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Bandung, Alumni
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI PressWirjono
- Prodjodikoro, 2003, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung