

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP  
AKTA JUAL BELI TANAH YANG TELAH DIBEKANI HAK  
TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
TEGAL NOMOR 29/PDT.G/2017/PN.TGL)****Adi Tri Atmaja**(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [trealburg11@gmail.com](mailto:trealburg11@gmail.com))**Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.***(Corresponding Author)*(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
Doktor pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)  
(E-mail: [gunawand@fh.untar.ac.id](mailto:gunawand@fh.untar.ac.id))**Abstract**

*Land Deed Official (PPAT) deeds are authentic deeds that have absolute power regarding matters or events mentioned in the deed. Therefore, the deed made by PPAT must be made in such a way that it can be used as a strong basis for registration of transfer of rights. The settlement of problems that arise as a legal consequence of the purchase of land that is being encumbered with a Mortgage is based on the provisions of Article 6 of the Mortgage Law. The problem faced in writing this thesis is how the responsibility of PPAT for the deed of sale and purchase of land that has been burdened with mortgage rights (Tegal District Court Decision Study Number 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl). The research method used in writing this thesis is normative legal research. The results show that PPAT can be held accountable for administrative, civil, and criminal responsibility for the issuance of a deed of sale and purchase of land rights bound by collateral without an original certificate. PPAT is obliged to refuse to make a sale and purchase certificate if the parties do not provide the original certificate. If a PPAT continues to issue the sale and purchase deed, the PPAT concerned has neglected his obligations in carrying out his position either due to an element of intent, negligence, and / or negligence.*

**Keywords:** *Responsibility, PPAT, Mortgage Rights.***I. PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT) diatur pada Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” Dalam hal ini, PPAT diwajibkan membantu kliennya guna melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan

atau tanpa melanggar ketentuan hukum sebagai PPAT.<sup>1</sup> Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan atau dibuktikan dengan akta PPAT.

Pada pengertian lain, dijelaskan bahwa PPAT adalah “pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta otentik tentang perbuatan hukum atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun,” hal ini mengacu pada Pasal 1 angka 1 “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Seperti disebutkan dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA) PPAT adalah pejabat publik yang berfungsi dan berperan membuat akta dengan memindahkan hak atas tanah, dan memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah dalam hubungannya dengan aspek kapastian hukum”.

Kepastian hukum dalam bidang agraria bisa dilakukan melalui proses pendaftaran atas tanah sebagai suatu langkah yang diakhiri dengan adanya penerbitan sertifikat atas nama pemilik yang dijadikan sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Sebagaimana diatur pada Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait dengan masalah pendaftaran tanah yang diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan telah mengalami penyempurnaan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Terang” dan “tunai” memiliki arti signifikan dalam pemahaman makna yang sebenarnya, makna terang berafiliasi adanya penyerahan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat umum, yaitu Pejabat Pembuat

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hal. 7.

Akta Tanah (PPAT) guna pembayaran secara tunai dan bersamaan. Bukti di sini juga bisa berafiliasi terhadap pembuatan Akta Jual Beli PPAT. Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut dengan AJB) adalah suatu dokumen yang digunakan sebagai alas penerbitan sertipikat hak milik atas nama pemegang baru dan juga sebagai tanda bukti atas hak kepemilikan atas tanah serta sebagai alat bukti yang kuat yang berisi data yuridis dan data fisik guna kesesuaiannya dengan surat ukur dan bukti tanah dimaksud bilamana ada pengakuan dari pihak lain atas tanah yang dimaksud di kemudian hari, seperti diatur pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli tidak dengan serta mudah bisa dialihkan hak atas tanahnya, tentu hal tersebut ada aturan atau ketentuan yang mengikat di dalamnya yaitu adanya ketentuan syarat materiil dan formil, di mana jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT.<sup>3</sup>

Mengacu pada perbuatan atau tindakan yang dilakukan masyarakat dan menjadikan hak atas tanah sebagai suatu objek jaminan kebendaan atas perjanjian utang piutang dan juga dibebani hak tanggungan. Tentunya hal tersebut diperbolehkan secara hukum atau undang-undang yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut dengan UUHT). Tentunya hal tersebut dapat menimbulkan masalah hukum manakala pemilik hak atas tanah bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kemudian hari.

Jual beli yang telah dibebani hak tanggungan, di mana proses penyelesaian masalah timbul sebagai konsekuensi atau akibat hukum adanya

---

<sup>2</sup> Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Lex Jurnalica*, Volume 13 Nomor 3, Desember 2016, hal. 284.

<sup>3</sup> Urip Santoso, "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)", *Jurnal Prespektif*, Volume XVII Nomor 2 Tahun 2012, Edisi Mei, hlm. 66.

pembelian tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, maka pada persepsi ini, hal tersebut mengacu pada pada aturan/ketentuan hukum Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui jual pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Terkait benda yang dijadikan objek jaminan dan diperjualbelikan oleh debitur kepada pihak lain, dalam hal ini bank tetap bisa mengeksekusi objek jaminan, yaitu berdasarkan aturan / ketentuan hukum Pasal 7 UUHT yaitu “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan bagaimana siapa pun obyek tersebut berada”. “Ditinjau dari segi hukum perdata, dalam hal ini debitur tersebut melanggar prinsip asas itikad baik seperti di jelaskan dalam Pasal 1338 KUHPperdata ayat (3).”

Mengenai langkah dan proses penyelesaian sengketaupun dapat dilakukan melalui perantara bank, diantaranya melalui jalur non litigasi yaitu konsultasi dan negosiasi kepada pihak terkait. Pada proses litigasi tentunya harus kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mencapai kata mufakat, di mana penyelesaian sengketa secara litigasi adalah merupakan harapan dari banyak pihak dan sebagai senjata pamungkas manakla alternatif penyelesaian sengketa lain belum atau tidak membuahkan hasil atau menemui jalan buntu.<sup>4</sup>

Akta PPAT adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum mutlak atas peristiwa yang dituangkan dalam akta, maka dalam hal ini harus dibuktikan terkait peristiwa atau kejadiannya. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh pejabat public yang dalam hal ini adalah PPAT untuk bisa dijadikan dasar pendaftaran pemindahan hak.<sup>5</sup>

Pada penulisan skripsi akan diangkat kasus Putusan PN Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl. yaitu antara Hernowo Saputro selaku Pengugat I dan

---

<sup>4</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 1-2.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 127.

Isje Surjaningsih selaku Penggugat II melawan Kwee Handoko selaku Tergugat I dan Kang, Theresia Yuanita selaku Tergugat II, Hertanti Pindayani selaku Tergugat III, Gunawan Wiryo Mardjojo selaku Tergugat IV dan PT Bank Maybank Indonesia selaku Turut Tergugat. Di mana dalam hal ini Hertanti Pindayani selaku Tergugat III (PPAT) telah membuat akta pengalihan hak atas tanah atas AJB dalam kaitannya dengan perbuatan melanggar hukum, dalam hal ini PPAT seyogyanya menolak membuat akta dimaksud. Di mana dalam putusan ini, PPAT telah menerbitkan AJB atas dua bidang tanah yang sudah terdaftar sebelumnya, dan PPAT sebelumnya tidak menerima sertifikat asli karena sertifikat tersebut ternyata sedang dijaminkan ke bank oleh pihak penjual kepada pihak lain.

Alasan mengangkat kasus ini adalah didasarkan pada tindakan atau perbuatan hukum PPAT yang menjalankan jabatannya terbukti melanggar hukum yang berlaku (masuk dalam bentuk perbuatan melawan hukum), sehingga PPAT bisa dimintai pertanggungjawabannya terkait dengan AJB yang dibatalkan dan batal demi hukum berdasar putusan pengadilan yang telah ingkrah, hal tersebut tentunya mengacu pada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata, di mana perikatan jual beli tanah sengketa *a quo* antara Penggugat dan Tergugat I harus dinyatakan telah melanggar prinsip kesepakatan / perjanjian dan ketentuan hukum sehingga perjanjian/perikatan haruslah dinyatakan batal demi hukum.

PPAT dalam menjalankan jabatannya telah terbukti melanggar aturan hukum, sehingga dalam hal ini pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan dan PPAT bisa dimintai pertanggung jawaban hukum. Penyebab masalah ini karena kelalaian atau kesengajaan P P A T. Di sisi lain, adalah masalah ini timbul karena adanya faktor kelalaian, atau bahkan kesengajaan oleh PPAT, sehingga hal ini berakibat akta dalam kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan bisa dibatalkan mengingat tidak terpenuhinya syarat subjektif, sehingga ada alasan bagi pihak yang dirugikan guna menuntut ganti rugi ke PPAT. Berdasarkan alasan tersebut diangkatlah judul penelitian ini adalah: **“Tanggung Jawab PPAT**

## **Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Telah DibeKani Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl)”.**

### **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang telah dibebani hak tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl)?

### **C. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitiannya yakni metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan memberikan penjelasan secara sistematis dengan menganalisis hubungan antara aturan yang menyatakan tingkat kesulitan dan memprediksi pembangunan di masa depan).<sup>6</sup> Alasan Penulis memilih metode yuridis normative ini adalah guna mencari kebenaran untuk mendapatkan sesuatu yang secara aksiologis memiliki nilai atau ketetapan sebagai referensi yang bisa ditelaah secara logis.<sup>7</sup>

#### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian mengkhususnya pada masalah tanggung jawab PPAT atas akta jual beli tanah yang telah dibebani hak tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl).

#### **3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data**

Jenis dan teknik pengumpulan data yakni studi pustaka, yakni teknik yang digunakan guna memperoleh data sekunder melalui dokumen dalam hubungannya dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan guna melengkapi data sekunder secara akurat dan tepat.

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 32.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 33.

Dalam penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan peraturan lain yang mengikat, antara lain:
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 6) Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl.
- b. Bahan hukum sekunder yakni sumber bahan hukum mampu memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, misalnya pendapat atau doktrin para ahli, artikel-artikel, seminar-seminar, dan hasil-hasil karya ilmiah serta artikel dari internet.
- c. Bahan hukum tersier adalah data penunjang di luar data primer dan sekunder yang terdiri dari Kamus Umum Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia dan lain-lain.<sup>9</sup>

#### 4. Pendekatan Penelitian

Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan mengacu pada pendapat Peter Mahmud Marzuki yaitu:<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 181.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 14-15.

- a. Pendekatan undang-undang.
- b. Pendekatan kasus.
- c. Pendekatan historis.
- d. Pendekatan komparatif.
- e. Pendekatan konseptual.

Berdasarkan hal tersebut, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus yaitu terkait Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl.<sup>11</sup>

#### 5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif.<sup>12</sup> Analisis dilakukan dalam berhubungannya dengan masalah atau isu hukum yaitu “Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl”, yang dianalisis dengan menggunakan telaah studi peraturan perundang-undangan guna penafsiran hukum atas kajian undang-undang, dan selanjutnya ditarik kesimpulan berdasarkan atas kajian hukum.

## II. PEMBAHASAN

PPAT memiliki peran dan fungsi yang dominan berkenaan dengan bidang pertanahan. Dalam kasus ini Hertanti Pindayani (selaku Tergugat III/PPAT) membuat “akta peralihan hak atas tanah” dalam bentuk AJB, yang menurut ketentuan hukum dianggap melanggar atau menyimpang, PPAT seyogyanya dalam kasus ini menolak membuatkan akta tersebut. Pada Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl, PPAT yang telah menerbitkan AJB atas 2 bidang tanah yang telah terdaftar sebelumnya, di mana PPAT dalam hal ini tidak meminta sertifikat asli yang menjadi obyek jual beli, mengingat sertifikat asli hak atas tanah itu telah

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 93.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 135.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 47.

dijamin ke bank berdasarkan atas perjanjian utang piutang oleh pihak penjual dengan pihak lain.

Terbitnya akta PPAT sifatnya cacat hukum karena adanya unsur kesalahan / kelalaian PPAT, maka dalam hal ini PPAT harus bertanggung jawab penuh, baik secara moral maupun secara hukum atas kelalaian PPAT sehingga hal tersebut berakibat aktanya sebagai akta di bawah tangan dan bisa dibatalkan. Akta di bawah tangan karena syarat subyektif tidak terpenuhi, dan pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan pada PPAT.

Mengacu pada masalah tersebut, Penulis sependapat dengan pendapat dari narasumber Bapak Purwanto, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kota Depok yang menyatakan bahwa akta jual beli tanah dibuat dalam masa dibebani hutang/hak tanggungan maka PPAT tidak berhak membuat akta tersebut karena syarat-syarat sahnya tidak terpenuhi. Di dalam perjanjian Kredit salah satu klausulnya yaitu memindah tangankan Jaminan tidak bisa tercantum dalam bentuk apapun “akta jual beli, akta hibah dan lain-lain”. Dan dalam hal ini PPAT tidak berwenang membuat akta apapun terkait hak atas tanah / bangunan yang sertifikat aslinya sedang dibebani hak tanggungan / menjadi jaminan hutang tanpa persetujuan Kreditor. PPAT wajib membatalkan akta jual beli yang dibuatnya bilamana syarat formal jual beli belum terpenuhi.

Prinsipnya semua perbuatan hukum “hak atas tanah yang dijadikan objek tanggungan” harus meminta izin terlebih dahulu kepada kreditor. Di mana jual beli dapat dilakukan sepanjang mendapat persetujuan pihak terkait dan Akta Jual beli tanah akan dilakukan apabila beban / hutang-piutang sudah dilunasi dan hak tanggungan sudah diroya dikantor pertanahan (BPN) setempat.

Adanya Sertipikat Hak Milik (yang selanjutnya disebut SHM) Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 yang telah ditandatangani oleh para pihak di hadapan Tergugat III, dan terkait apakah jual beli itu sesuai dengan aturan ketentuan hukum yang ada. Kedudukan serta keabsahan jual beli hak atas tanah, maka yang perlu dilakukan adalah harus dilihat dulu apakah

perjanjian jual beli sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian (“Pasal 1320 KUH Perdata”), yakni :

1. Sepakat untuk mengikatkan dirinya;

Adanya fakta hukum yang ada, di mana para pihak telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli yaitu dapat dilihat dari fakta bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II atas kehendak mereka sendiri telah datang ke kantor Tergugat III selaku Notaris dan PPAT untuk membuat AJB, maka dalam hal ini telah tercapai kesepakatan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek jual beli tersebut termasuk dengan kesepakatan mengenai harga dihadapan seorang PPAT.

2. Cakap dalam membuat suatu perjanjian;

Mengenai pengalihan dan pembebanan tanah-tanah yang dibuat dengan akta PPAT maka usia dewasa yang digunakan adalah 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4/SE/I/2015. Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa para pihak telah mencapai usia yang ditentukan undang-undang (“dewasa atau sudah menikah”), di mana pihak penjual yaitu Penggugat I dan Penggugat II merupakan pasangan suami-istri yang telah menikah, maupun dari pihak pembeli yakni pihak Tergugat I dan Tergugat II juga telah dewasa (“sesuai ketentuan hukum yang berlaku”)

3. Suatu hal tertentu;

Mengacu pada syarat sahnya suatu perjanjian, penulis berpendapat bahwa “perjanjian mengenai suatu hal tertentu harus diatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak, dalam kasus tersebut telah dibuat AJB di hadapan PPAT, maka AJB tersebut pada umumnya diatur secara jelas terkait hak-hak dan kewajiban pembeli dan penjual. Selain itu dalam suatu perjanjian juga harus disebutkan jenis dari objek perjanjiannya, di mana ada dua bidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor

2876/Tegalsari dengan luas 342 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 624/Kraton dengan luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) atas nama Penggugat I. Dengan demikian berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi”.

4. Suatu sebab yang halal

Ada beberapa hal yang dihubungkan dengan syarat sebab yang halal yakni:

- a. Mengenai “obyek jual beli hak atas tanah” yang terikat jaminan kebendaan yakni hak tanggungan (“dibebani hak tanggungan”), dan hal ini dialihkan berdasarkan objek hak atas tanah atas persetujuan pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT.
- b. Hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, di mana sertifikat asli berada di tangan kreditor, seharusnya pihak penjual sebagai debitor tetap tidak bisa melakukan transaksi jual beli manakala salah satu dokumen yang dibutuhkan adalah sertifikat asli (sebagai suatu syarat mutlak) tidak ada atau berada di tangan pihak ketiga.

Sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Purwanto, S.H., M.Kn selalu PPAT, dimana bilamana ketentuan syarat formal dan materiil atau syarat sahnya perjanjian tersebut tidak terpenuhi, atau dalam hubungannya dengan AJB yang dipalsukan, maka hal tersebut akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukumnya yang membuat jual beli palsu / diduga pada dasarnya diatur didalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP. tidak ingin membahas lebih jauh terkait akibat pemidanaannya sebagaimana selaku pembuat akta tanah, jika terbukti melakukan pemalsuan dokumen, tanggal, dan lain-lain secara keseluruhan baik itu akta jual beli maupun akta lainnya maka PPAT dapat dipidanakan sebagaimana ketentuan pasal 263 dan 264 KUHP.

Kedepannya dalam hubungannya pengecekan aspek keabsahan atas dokumen di maksud, tentunya hal tersebut mutlak adanya dan hal tersebut

dimaksudkan untuk membantu kantor BPN dalam melakukan pengecekan KEABSAHAN dokumen terhadap calon penjual maupun pembeli dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya itikad baik yang dilakukan pemerintah untuk memberikan keleluasan terhadap PPAT sehingga wilayah kekuasaannya satu provinsi dan PPAT dapat lebih luas dalam melakukan kewenangannya.

Berbagai ketentuan dalam jual beli tentunya harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli hak atas tanah yakni:

1. Syarat Materiil

Terpenuhinya syarat materiil dengan memperhatikan tiga hal, yaitu:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang dijual.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak membeli tanah tersebut.  
Tergugat I dan II merupakan pembeli perseorangan dan WNI, maka Tergugat I dan II adalah pihak yang berhak membeli tanah dengan status hak milik.
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli dapat dan bisa diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

2. Syarat Formil

Syarat formil merupakan aspek tindakan/perbuatan hukum atas jual beli tanah, hal ini harus dibuktikan dengan akta di hadapan PPAT seperti yang diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Syarat formil dan materiil adalah ketentuan yang harus terpenuhi agar jual beli sah secara hukum, dan aspek pembuktiannya menjadi sah dan bukan sebagai akta di bawah tangan yang kekuatan hukumnya tidak kuat atau aktanya bisa dibatalkan secara hukum/undang-undang. Hal tak terkalah penting adalah akta yang dibuat dilakukan di hadapan Notaris/PPAT.

Ini artinya bahwa jual beli yang dituangkan dalam AJB dibuat di hadapan PPAT, meskipun hal tersebut belum memenuhi asas publisitas yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewenangan PPAT dari aspek

pertanggungjawaban ini bisa diaplikasikan dalam suatu tindakan hukum dan mengacu pada Putusan PN Tegal No. 29/Pdt.G/2017/PN Tgl jelaslah bahwa PPAT tidak memenuhi aturan/prosedur yang diwajibkan oleh undang-undang berkaitan dengan akta jual beli.

Berbagai bentuk pelanggaran atau penyimpangan bisa dilakukan oleh pihak Tergugat III (yang dalam hal ini selaku PPAT), serta adanya unsur kelalaiann dalam pembuatan AJB, maka hal ini dapat dimintakan pertanggungjawaban, yaitu:

1. Tanggung Jawab Administratif

Manakala dihubungkan dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III selaku PPAT yang membuat AJB, dan mengacu pada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seharusnya PPAT menolak membuat akta jika para penghadap tidak memberikan sertifikat asli, maka PPAT telah melakukan penyimpangan seperti diatur pada “Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018” yaitu lebih apliaktif untuk tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT dalam hal ini bisa dikenakan sanksi administratif berdasarkan “Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018” di mana dalam hal ini melanggar ketentuan “Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018” dan akan mendapat sanksi berupa:

- a. Tegoran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggung jawaban PPAT secara administratif diatur pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam menjalankan jabatannya dianggap telah melanggar atau mengabaikan salah satu ketentuan hukum yang berlaku, baik secara sengaja dan tidak sengaja, di mana Tergugat III

telah melanggar Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka PPAT bisa dikenai sanksi administratif yang berupa tegoran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT.

Berbagai bentuk tanggungjawab administrasi, kerap terjadi, hal ini didasarkan banyak PPAT yang melakukan pelanggaran administrasi atau dengan kata lain mal administrasi. PPAT sebagai pejabat berwenang di bidang pertanahan kerap melakukan pelanggaran di luar wilayah kerja sebagaimana yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah tentang PPAT, di mana wilayah kerja PPAT sekarang menjadi satu propinsi, yang sebelumnya dalam satu wilayah kota/kabupaten. Banyak PPAT yang melakukan akad di luar wilayah kerja dan sebenarnya PPAT mengetahui bahwa hal ini dilarang secara hukum atau undang-undang.

Bentuk tanggungjawab administrasi sebagaimana dijelaskan di atas, baik berupa tegoran tertulis, PPAT juga bisa diberhentikan sementara, diberhentikan dengan hormat dan pemberhentian atau pemecatan secara tidak dengan hormat karena melakukan pelanggaran berat terkait pemalsuan akta, dan lain-lain.

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Jika Tergugat III telah terbukti memenuhi unsur-unsur melakukan PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni:

- a. Adanya perbuatan melanggar hukum;
- b. Menimbulkan atau membawa kerugian pada orang lain;
- c. Mewajibkan pihak lain menerbitkan kerugian itu;
- d. Mengganti kerugian dan lain sebagainya.

Mengenai putusan ingkrah, aktanya tentunya bisa menjadi akta yang memiliki kekuatan mengingrat atau ingkrah dan bilamana terbukti mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan, maka tentu saja itu bisa dinyatakan batal demi hukum, dan PPAT bisa dimintai

pertanggungjawaban hukum, baik penggantian cost atau biaya, kerugian, dan bunga seperti diatur dalam 1365 KUH Perdata, yakni:

1. Turut Tergugat sebagai kreditur;

Peralihan hak atas tanah milik debitor (penggugat) yang sedang dibebankan hak tanggungan dan dijual ke pihak lain, maka dalam hal ini Tergugat I dan II, dan akta yang dibuat PPAT, maka dalam hal ini Turut Tergugat yakni dalam hal ini sebagai kreditur atau pemegang hak tanggungan atas objek jual beli tanah yang dirugikan sebagai akibat dari AJB yang dibuat PPAT secara melawan hukum.

2. Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli

Setelah dilakukannya penandatanganan AJB yang diikuti oleh pembayaran oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II, di mana mereka tidak menerima sertifikat asli, mengingat sertifikat asli masih dipegang oleh kreditur, dan dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang dirugikan.

Berdasarkan aturan terkait masalah daluwarsa seperti yang dijelaskan pada Pasal 1967 KUH Perdata, bila melebihi batas waktu tiga puluh tahun, maka dibebaskan dari tuntutan, dan bilamana belum melewati batas waktu yang dimaksud maka dalam hal ini dapat dijalankan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut tergugat III (PPAT), intinya bahwa PPAT harus membayar ganti rugi atas pihak-pihak yang merasa dirugikan, membayar bunga sebagaimana yang telah diikrarkan secara tertulis dan hal-hal lain terkait adanya pembayaran ganti rugi.

Tanggung jawab perdata ini memberikan banyak pilihan mengenai PPAT untuk bersikap hati-hati terhadap klien atau pihak penghadap terkait informasi yang diberikan dan dokumen lain yang harus diserahkan ke PPAT sebagai bentuk peralihan hak atas tanah dimaksud.

3. Tanggung Jawab Pidana

Aturan konkrit mengenai tanggung jawab bagi PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik profesi (PPAT) tentu ada aturan hukum yaitu ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam KUHP. Ketentuan pidana ini pada dasarnya memberikan sinyal bahwa PPAT tidak kebal hukum, selagi perbuatannya merugikan orang, baik dari unsur pemalsuan surat sudah ada ketentuan dan aturan hukumnya yaitu Pasal 266 KUHP.

Tanggungjawab pidana harus diberlakukan secara adil dan tegas, berdasarkan ketentuan Pasal 266 KUHP. Sanksi pidana yang jelas/tegas ini tentunya harus mampu menimbulkan efek jera bagi PPAT untuk mengemban amanat dan menjalankan tugas yang diembannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Bentuk pelanggaran/penyimpangan hukum yang dilakukan PPAT tentu ada tanggungjawab hukum yang dibebankan ke PPAT, baik dari tanggung jawab administrasi, perdata dan pidana. Semua itu harus dilakukan dengan mengedepankan dan menjunjung tinggi pada kode etik profesi. Etika profesi yang selalu dijunjung tinggi para praktisi tak terkecuali oleh PPAT merupakan suatu keharusan dan mutlak adanya, dan tak terkalah penting bisa secara hati-hati menjalankan profesinya, serta mencatat permasalahan para penghadap dan menindaklanjuti dengan pembuatan akta pertanahan sesuai aturan hukum.

Etika profesi PPAT selalu menjunjung tinggi dan mengutamakan kepentingan klien atau penghadap guna penciptaan tertib administrasi di bidang pertanahan. PPAT menjadi suatu profesi yang menjunjung tinggi kehormatan etika profesi dan pembangunan bangsa dan Negara Indonesia.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan permasalahan yang ada di Bab I serta berbagai uraian pembahasan dari bab-bab sebelumnya, bisa ditarik kesimpulan bahwa tanggung jawab PPAT atas akta jual beli tanah yang telah dibebani hak

tanggung (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl., adalah PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban baik, pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana atas penerbitan AJB hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa melampirkan sertifikat asli. Mengacu pada Pasa 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah apabila seorang PPAT tetap menerbitkan AJB, PPAT dianggap telah lalai menjalankan jabatannya, dan bisa dimintai pertanggung jawaban hukum, yakni:

1. Tanggungjawab administratif, PPAT bisa dijatuhi sanksi dalam bentuk tegoran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, ini mengacu pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018.
2. Sanksi perdata, akta PPAT bisa menjadi akta di bawah tangan atau yang dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan dan PPAT tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dan PPAT bisa dimintai pertanggung jawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.
3. Sanksi pidana, bisa dibuktikan secara hukum, maka PPAT secara sengaja dan direncanakan telah melakukan penyertaan dengan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 266 ayat (1) KUHP.

## **B. Saran**

Saran yang bisa penulis sampaikan dalam penulisan skripsi ini adalah terkait adanya pelanggaran hukum yang dilakukan PPAT, di mana adanya unsur kelalaian, ataupun kesengajaan yang tidak memeriksa syarat atas sahnya perbuatan hukum, dan bisa dikatakan telah terjadinya penyimpangan syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah, dan seyogyanya PPAT menolak atau tidak melaksanakan pembuatan AJB yang

bersangkutan mengingat ada syarat materiil yang tidak terpenuhi dan akta tersebut menjadi batal demi hukum atau menjadi akta bawah tangan. PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan atas kelalaian dan kesalahan dalam membuat AJB dalam hubungannya dengan tidak adanya persetujuan dari pihak yang berhak memberikan persetujuan atas perbuatan hukum dalam pembuatan AJB dan tidak diserahkan atau tidak menerima sertifikat asli dari penjual. Berdasarkan hal tersebut jelas adanya ketidakcocokan data dalam sertifikat dengan data yang ada di Kantor BPN sebelum membuat AJB.

Seorang PPAT dalam menjalankan profesi jabatannya wajib menolak secara tegas segala bentuk pembuatan akta yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Seorang PPAT harus memahami secara betul semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait hukum agraria/pertanahan atau dalam hubungannya dengan jabatannya agar terhindar dari sanksi-sanksi hukum yang bisa menjeratnya.

#### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum. Edisi Revisi*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

##### **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun*

*1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).*

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).*

\_\_\_\_\_. *Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Tgl.*

### **C. Jurnal**

Hayati, Nur. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)". *Lex Jurnalica*. Volume 13 Nomor 3, Desember 2016.

Santoso, Urip. "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)". *Jurnal Prespektif*. Volume XVII Nomor 2 2012, Edisi Mei.