

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA  
SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN PEMILIK OBJEK DALAM  
PUTUSAN NOMOR 347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM****Kevin Hernando Pratama**(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [kevinvinrox@gmail.com](mailto:kevinvinrox@gmail.com))**Gunawan Djajaputra**(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan  
Doktor pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)  
(E-mail: [gunawand@fh.untar.ac.id](mailto:gunawand@fh.untar.ac.id))**Abstract**

*In making a land deed, PPAT is required to have skills, accuracy, and ability in the field of land law and must be based on the knowledge or approval of the owner of the land object. The problem faced is how is the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) in making the sale and purchase deed made without the knowledge and approval of the object owner related to Decision Number 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. The research method used is normative juridical law research. The results showed that the PPAT that made AJB without the knowledge and approval of the object owner related to the East Jakarta District Court Decision Number 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim is an act against the law and violates the provisions of Article 1365 of the Civil Code, because it is against the law. The principles of propriety, thoroughness and prudence as well as contrary to the legal obligations of the perpetrator so that it causes harm to the Plaintiff. Criminally, PPAT can be charged with Article 263 paragraph (2) of the Criminal Code. Administratively, PPAT can be dishonorably dismissed. In order to avoid misuse of identity and forgery of signatures in the making of PPAT deeds, PPATs are required to attach letters and documents as well as the fingerprints of those who appear on the Minutes of Deed as one of the obligations that must be carried out by Notaries.*

**Keywords:** *Responsibility, PPAT, Deed of Sale and Purchase.*

**I. PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Tanah merupakan hal yang tak ternilai harganya, dan sifatnya sangat kompleks bagi kehidupan umat manusia. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha atau berdagang.

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah.<sup>1</sup>

Tanah berfungsi sebagai “tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.”

Pendaftaran tanah diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.”<sup>2</sup>

Dalam peraturan tentang “pendaftaran tanah, tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT) menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindaklanjuti hal tersebut, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Mengacu pada hal tersebut, PPAT dituntut untuk berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari

---

<sup>1</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000), hal. 1.

<sup>2</sup> Nurhayati, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, April 2019, hal. 59.

tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak atas tanah.<sup>3</sup> PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang, sehingga mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan pihak terkait.”

Akta jual beli tanah merupakan “salah satu wujud kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah dan juga dipakai sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Akta jual beli tanah merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>4</sup>

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT. Selain itu PPAT juga harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. PPAT juga harus memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.<sup>5</sup>

Dewasa ini tidak jarang PPAT yang digugat maupun dituntut di muka pengadilan. Permasalahan mengenai kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajiban dan kewenangannya ataupun pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja, menjadi sebab PPAT digugat maupun

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 432.

<sup>4</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 175.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016), hal. 94.

dituntut. Kesalahan PPAT dalam pelanggaran kewenangan dan/atau kewajibannya dapat menimbulkan kerugian bagi penghadap oleh karenanya PPAT dapat dituntut pertanggungjawaban di hadapan pihak yang berwenang.”<sup>6</sup>

Pada penulisan karya ilmiah ini, “Penulis mengangkat kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Akta Jual Beli nomor 6657/2004 yang dibuat oleh PPAT tersebut dinyatakan tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. PPAT tersebut membuat akta jual beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan pemilik objek, yang mana dalam hal ini sangat merugikan pemilik objek tersebut.

Dalam kasus ini, penggugat (MN) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 110/Cipayung yang terletak di Jalan Tugu RT 004/RW 004, Cipayung, Jakarta Timur sesuai dengan surat ukur tanggal 19 November 1999 Nomor 667/Cipayung/1999. Tanah milik penggugat tersebut saat ini luasnya ± 2.791 m<sup>2</sup> dari yang semula 4.371 m<sup>2</sup> karena sebelumnya sudah terjadi transaksi jual beli dengan pihak-pihak lain.

Penggugat (MN) belakangan mengetahui ada akta jual beli nomor 6657/2004 tertanggal 4 November 2004 di atas tanah miliknya seluas 700 M2 yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris/PPAT HM), di mana dalam akta jual beli tersebut tercantum selaku penjual yaitu penggugat (MN) dan pembelinya yaitu Tergugat II (NA) dan Tergugat III (Panti Asuhan dan Madrasah KJHA dan Forsep). Padahal, penggugat (MN) tidak pernah menjual/ mengalihkan/ memindahtangankan tanah tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tidak kenal dan tidak pernah

---

<sup>6</sup> Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, *Jurnal PETITA*, Vol. 1 No. 1: 123 - 156 Juni, 2019.

mempunyai hubungan hukum apapun termasuk juga dengan Tergugat I. Penggugat (MN) pun tidak pernah menghadap apalagi menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris/PPAT).”

Penandatanganan akta harus dilakukan oleh “pemilik objek atau ahli waris guna memberikan persetujuan atas penjualan objek sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah maka perlu dipenuhi empat syarat yang salah satu diantaranya kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Penandatanganan Akta Jual Beli harus dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi dari kantor PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembuatan akta jual beli oleh para tergugat tersebut adalah melawan hukum dan bertentangan dengan hak subjektif penggugat selaku pemilik sah atas tanah seluas 700 m<sup>2</sup> tersebut karena di dalam akta jual beli tersebut telah nyata mencatut/mengambil tanpa izin atau tanpa persetujuan penggugat, berupa data-data dan nama penggugat, seolah-olah penggugat telah menjual tanah miliknya seluas 700 m<sup>2</sup> kepada tergugat II dan tergugat III. Para Tergugat adalah pihak-pihak yang tidak teliti dan tidak hati-hati sehingga menjadikan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menderita kerugian, baik secara materil maupun immaterial.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, dalam akta jual beli harus ada kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kesepakatan antara pembeli dan pemilik tanah/objek. Ini artinya bahwa kepemilikan tanah hanya boleh dilakukan dalam jual beli atas persetujuan dari pemilik tanah.”

Berdasarkan alasan tersebut diangkatlah judul penelitian ini adalah **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan**

## **Persetujuan Pemilik Objek dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim.”**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim.?

### **C. Metode Penelitian**

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

Jenis penelitian yang digunakan adalah *legal research*,<sup>7</sup> sehingga penelitian ini fokus pada bahan-bahan hukum saja. Alasan Penulis memilih metode ini dalam rangka mencari kebenaran koherensi adalah mendapatkan sesuatu yang secara aksiologis merupakan nilai atau ketetapan/ aturan sebagai referensi untuk ditelaah.<sup>8</sup>

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

Spesifikasi penelitian menghususkan pada masalah akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.

#### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan-bahan non hukum. bahan-bahan hukum yang dimaksud adalah:<sup>9</sup>

a. “Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan peraturan lain yang mengikat, antara lain:

1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 55.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 33.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 181.

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 5) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997.
  - 6) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.”
- b. “Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya pendapat atau doktrin para ahli, artikel-artikel, seminar-seminar, dan hasil-hasil karya ilmiah serta artikel dari internet.
- c. Bahan-bahan non hukum yaitu bahan-bahan penunjang di luar bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Umum Bahasa Indonesia dan *ensiklopedia* serta petunjuk tambahan berupa wawancara dengan narasumber (ahli hukum).
- Teknik pengumpulan bahan hukum yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah dengan tinjauan pustaka atau (*library research*). Pengumpulan bahan hukum dari bahan hukum sekunder yang berasal dari buku-buku, artikel-artikel, jurnal, dan lain-lain.”
4. Pendekatan Penelitian
- Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>
- a. “Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
  - b. Pendekatan kasus (*case approach*);
  - c. Pendekatan historis (*historical approach*);

---

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

- d. Pendekatan komparatif (*comparative approach*); dan
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan di atas adalah “pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*the case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.”

#### 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis dilakukan dengan melakukan “telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. dan kemudian menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, selanjutnya dilakukan analisis terhadap kasus terkait dan peraturan perundang-undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Selanjutnya data tersebut dicatat secara sistematis dan konsisten, sehingga data-data yang diperoleh dalam penelitian ini dapat ditulis dengan penatalaksanaannya secara kritis, logis, dan sistematis, sehingga nantinya dapat mengungkap suatu norma dari suatu permasalahan.”



## II. PEMBAHASAN

Sebelum penulis membahas mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, penulis terlebih dahulu akan membahas mengenai AJB. “Pada dasarnya AJB merupakan akta autentik atau dokumen yang menunjukkan telah terjadinya proses jual beli sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta ini tidak bisa dibuat sendiri begitu saja karena yang berwenang untuk membuatnya adalah PPAT. Sementara itu, PPAT diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selain dibuat oleh pejabat khusus, penandatanganannya juga dilakukan di hadapan seorang notaris.

AJB memiliki beberapa fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, antara lain:

1. Bukti adanya transaksi jual beli rumah atau tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual beli rumah atau tanah.
3. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai.

AJB diperlukan ketika akan membuat sertifikat tanah. Akta ini merupakan bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual beli tersebut telah sah sehingga bisa dibuatkan sertifikat tanahnya oleh PPAT. Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan di mata hukum, bukan AJB.”

Ini artinya bahwa “akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu perjanjian, di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Di mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, sedangkan

pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut.

Pada dasarnya, ketika jual beli terjadi, maka para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjual belikan harus memenuhi syarat objek jual beli, syarat yang dimaksud adalah: penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum dan tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa. Bilamana salah satu syarat materiil tersebut tidak terpenuhi, maka hal tersebut akan menimbulkan akibat hukum yaitu jual beli tanah tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., di mana objek hak atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Tugu RT004/RW004, Cipayung, Jakarta Timur sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1110/Cipayung dijadikan objek peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh Para Tergugat yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT, di mana dalam Akta Jual Beli tersebut tercantum nama Penggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat I juga tergugat II sebagai pihak Pembeli. Hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik objek.

Dalam hal ini penjual yang menjual objek tanah tersebut tidak berhak untuk menjual. Penjual bukan pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, namanya tidak tertera dalam Sertipikat sebagai pemegang hak. Penjual dalam hal ini bukan merupakan kuasa yang sah dari pemilik objek sebenarnya. Di mana AJB Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT adalah cacat hukum sebagai akibat dari tidak terpenuhinya salah satu syarat materiil dari jual beli yaitu penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hal tersebut, jual beli atas tanah dikonstruksikan sebagai perbuatan hukum dari penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak milik secara terang, tunai dan riil/nyata. Terang artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT. Tunai artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai (lunas). Apabila harga belum lunas, proses jual beli belum dapat dilakukan. Makna riil atau nyata adalah dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, hal tersebut menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli sebagaimana yang dimaksud.”<sup>11</sup>

Pada “Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim ini, pada dasarnya Penggugat tidak mengetahui sama sekali jika tanahnya dijadikan objek jual beli oleh Para Tergugat, Penggugat tidak pernah berhadapan dengan Tergugat I selaku PPAT, dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp199.500.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang tertuang dalam AJB Nomor 6657/2004. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah menandatangani AJB dimaksud. Oleh karena itu, meskipun dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tidak dibahas karena merupakan ranah Perdata, menurut penulis, dalam kasus ini terdapat figur palsu, yaitu yang hadir di hadapan PPAT adalah pihak yang berpura-pura menjadi Penggugat seolah-olah ia adalah pemilik hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1110/Cipayung seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) tersebut dan dalam hal ini tentunya ia membawa identitas yang palsu dan memalsukan tanda-tangan Penggugat dengan tujuan memperlancar pembuatan akta jual beli tersebut. Hal ini tentu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dinilai cacat hukum.

Di mana dalam kasus ini nampak jelas tidak ada kesepakatan dari pihak pemilik objek yang sebenarnya. Penggugat selaku pemilik objek yang

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 330.

di dalam AJB Nomor 6657/2004 tertulis sebagai Penjual, sama sekali tidak mengetahui adanya perbuatan hukum tersebut, tidak pernah menghadap kepada Tergugat I selaku PPAT baik dari awal pembuatan sampai penandatanganan AJB. Penggugat tidak mempunyai keinginan atau menyepakati adanya jual beli atas tanahnya tersebut dan ia sama sekali tidak mengenal Para Tergugat. Objek hak atas tanah miliknya sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1110/Cipayung dijual tanpa sepengetahuan dan persetujuannya selaku pemilik objek atau tanah dimaksud, di mana tentu jual beli ini tidak memenuhi syarat sepakat atau kesepakatan kedua belah pihak.

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya, karena Penggugat sama sekali tidak tahu adanya pembuatan akta jual beli itu, tidak pernah memberikan persetujuan atas perbuatan hukum penjualan hak atas tanah miliknya, sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tercantum Penggugat sebagai pihak penjual. Penulis berpendapat bahwa dalam kasus ini terdapat figur palsu yang mengaku seolah-olah menjadi Penggugat dan hadir di hadapan Tergugat I selaku PPAT dengan membawa identitas palsu serta menandatangani Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 guna memperlancar pembuatan akta jual beli tersebut. Namun dikarenakan dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tidak dibahas jelas, maka tidak dapat diketahui pasti apakah Tergugat I selaku PPAT, Tergugat II dan/atau Tergugat III selaku pembeli yang beritikad buruk atau Para Tergugat secara bersama-sama bekerja sama. Terlepas dari siapapun yang beritikad buruk, adanya figur palsu ini merupakan sebab yang palsu atau terlarang oleh peraturan perundang-undang dan membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tidaklah mempunyai kekuatan hukum.”

Merujuk pada AJB tersebut, pada dasarnya mengandung “unsur perbuatan melawan hukum. di mana dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Majelis Hakim dalam pertimbangannya menjabarkan bahwa Tergugat I selaku PPAT tidak hati-hati dalam membuat AJB tersebut dan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas

keputusan, ketelitian dan kehati-hatian, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli dianggap telah melanggar hak subjektif Penggugat serta tidak hati-hati dalam melakukan pembelian tanah objek sengketa karena tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah objek sengketa sehingga hal tersebut berdampak dengan akta yang dibuatnya dan menjadikan akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPedata, di mana syarat “sepakat” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, serta tidak memenuhi syarat materiil dari suatu jual beli, akibatnya adalah Akta Jual Beli No. 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu pemilik objek hak atas tanah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Setelah diputus oleh Majelis Hakim bahwa akta tersebut batal dan Putusan itu berkekuatan hukum tetap, AJB No. 6657/2004 dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian jual beli hak atas tanah milik Penggugat dan tidak pernah terjadi pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.”

Pada “Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini Majelis Hakim menyatakan AJB No. 6657/2004 atas tanah seluas 700 M2 yang dibuat atau diterbitkan oleh Tergugat I selaku PPAT tertanggal 1 November 2004 adalah tidak sah atau cacat hukum atau batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.”

Terkait dengan akta yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. tentunya hal tersebut berimplikasi terhadap aspek tanggung jawab, baik secara perdata, pidana dan administrasi, yaitu:

### **1. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata**

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan “kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta.

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

Tergugat I selaku PPAT telah dengan tidak seksama (hati-hati) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang memuat jual beli tanah milik Penggugat sesuai SHM No. 1110/Cipayung kepada Tergugat II dan Tergugat III, yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang didasari atas hak yang sah dari Penggugat. Hal ini bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya hanya menyebutkan bahwa Tergugat I selaku PPAT melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian saja. Tetapi, menurut Penulis, Tergugat I juga memenuhi unsur

bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, yaitu merupakan kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.

Di mana dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I, bertentangan dengan kewajiban hukumnya selaku PPAT. Dalam menjalankan jabatannya, seharusnya PPAT tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam ketentuan pembuatan akta yang baik, mulai dari tahap persiapan sebelum membuat akta, sampai hal-hal yang harus dilakukan setelah pembuatan akta, berikut objek-objek yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Selain itu hendaknya seorang PPAT taat kepada sumpahnya yaitu akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Oleh karena itu, PPAT harus tunduk kepada ketentuan PP 24/1997, PP 37/1998, Perkebani 1/2006, Kode Etik PPAT dan segala peraturan yang berkaitan dengan PPAT.”

## **2. Tanggung PPAT secara Pidana**

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan “sepanjang 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 seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan PerkaBPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Perlu digaris bawahi bahwa posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam kontek

pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana 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

Berdasarkan pengertian dari tindak pidana maka konsekuensi dari perbuatan pidana dapat melahirkan pertanggungjawaban pidana. Pertanggungjawaban pidana ada apabila subjek hukum melakukan kesalahan, karenanya dikenal adanya pameo yang mengatakan tiada pidana tanpa kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*).”

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik antara lain 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 autentik (Pasal 264 KUH Pidana);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUH Pidana);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHPidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana);
- 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) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).”

Dalam hubungannya dengan “Putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, dalam Putusan tersebut tidak secara nyata dijelaskan bahwa dalam perkara ini menyangkut kepada perkara pidana, karena gugatannya adalah gugatan perdata. Namun, menurut Penulis dalam kasus ini ada figur palsu dan pembuatan serta penggunaan surat palsu, dalam hal ini identitas Penggugat. Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 dibuat dan diterbitkan Tergugat I selaku PPAT dengan mencantumkan Penggugat sebagai Penjual objek, padahal Penggugat sendiri tidak tahu dan tidak pernah memberikan persetujuan untuk dilakukan perbuatan hukum tersebut. Adanya figur palsu tersebut guna memperlancar pembuatan akta jual beli. Adanya figur palsu ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum pidana mengingat Indonesia menganut ajaran melawan hukum dalam arti materiil namun dalam fungsinya yang negatif.

Hal yang harus digarisbawahi bahwa seorang PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas dan dasar hukum tindakan para pihak (penghadap). Hal tersebut berdampak pada akta yang dibuatnya dan berpotensi menimbulkan persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap proses pembuatan akta autentik yang ada indikasi figur palsu yang menggunakan identitas palsu seperti yang ada dalam kasus yang diangkat penulis dalam penelitian ini. Meski pada prinsipnya PPAT tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawaban akan kebenaran materil dalam suatu akta, namun setidaknya PPAT dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya.

Dalam kasus pada gugatan perdata, oleh Majelis Hakim, PPAT dinyatakan kurang hati-hati dan lalai dalam menjalankan jabatannya, dimana PPAT membuat dan menerbitkan akta yang objeknya tidak dijual oleh pemiliknya. Dalam Putusan Pengadilan perdata tersebut

tidak diketahui secara jelas apakah PPAT telah melakukan seluruh tugasnya dengan baik dalam pembuatan akta. Namun demikian, PPAT dimungkinkan pula untuk dimintai pertanggungjawaban pidana karena kelalaian atau kealpaannya (*culpa*) apabila PPAT tersebut terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta autentik yang merupakan salah satu tugasnya untuk melakukan pengecekan terhadap identitas penghadap dan hal formil lainnya secara cermat sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan PPAT. Delik yang berkaitan dengan kasus ini ialah Tergugat I selaku PPAT dimungkinkan untuk dijerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP yaitu turut serta menggunakan surat palsu yang diancam dengan pidana penjara maksimal 6 (enam) tahun meski beban tanggung jawab dalam hal pembuktian kebenaran materiil bukan menjadi tanggung jawab PPAT.”

Adanya “figur palsu ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum pidana. Meskipun PPAT hanya bertanggung jawab dalam hal kebenaran formil dalam pembuatan akta autentik tetapi PPAT juga dapat dibebankan tanggung jawab pidana apabila ternyata terbukti lalai dan tidak teliti dalam melakukan pengecekan identitas penghadap dan hal formil lainnya yang menjadi tanggung jawabnya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik, sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan PPAT.”

### **3. Tanggung Jawab PPAT secara Administratif**

Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat “adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun objeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan). Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja

menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya: kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otentisitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap atau sempurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta atau surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

Menurut Penulis, Tergugat I selaku PPAT tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 huruf P poin 1 Kode Etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan salah satunya yaitu Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.

Selain itu, Tergugat I selaku PPAT juga telah melakukan perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, yaitu pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT, sebagaimana yang diatur oleh Pasal 4 huruf r poin 1 Kode Etik IPPAT.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP 24/1997, pada Pasal 38 ayat (1) dimuat bahwa dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Kemudian dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c diatur, PPAT dilarang atau menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan

pembebanan hak yang bersangkutan, hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 39 ayat (1).”

Dalam “kasus pembuatan akta jual beli ini, pembuatan akta tidak dihadiri oleh salah satu pihak yang sah, dan akta jual beli tersebut dihadiri oleh orang yang tidak patut untuk bertindak demikian karena ada indikasi pihak yang hadir merupakan figur palsu. Penggugat dalam hal ini pemilik objek hak atas tanah yang tertulis dalam akta sebagai Penjual tidak tahu dan tanpa izin dari nya untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Penggugat pun tidak mengirimkan kuasanya yang sah kepada siapa pun untuk menghadiri pembuatan akta jual beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPA.”

Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP 24/1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, 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.”

Mengacu pada ketentuan sanksi di atas, maka “PPAT selaku pembuat akta jual beli yang cacat hukum dari segi administratif dapat dikenakan sanksi berupa teguran sampai kepada pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dan dapat pula dituntut ganti kerugian oleh pihak Penggugat sebagai pemilik objek, yang dalam hal ini dirugikan. Selain itu, apabila dilihat dalam peraturan Kode Etik IPPAT itu sendiri, pada Pasal 6 diatur, bagi anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan kepada PPAT merujuk kepada ketentuan perundang-undangan lain, maka PPAT dapat dikenakan sanksi Pasal 62 PP 24/1997, tetapi di samping itu, sebagai anggota perkumpulan IPPAT, PPAT bersangkutan dapat juga dikenai sanksi mulai dari teguran sampai pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT seperti yang dijabarkan diatas. Selanjutnya akan diperiksa oleh Majelis Kehormatan Daerah dalam sidangnya. Putusan dikeluarkan setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari PPAT yang bersangkutan. Kemudian, upaya hukum setelahnya yaitu Banding, yang akan diperiksa dan diadili oleh Majelis Kehormatan Pusat.

Tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yaitu 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.”

Berdasarkan hal tersebut, terkait dengan “tanggung jawab PPAT secara administratif dikaitkan dalam kasus ini, Tergugat I selaku PPAT sudah

terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I selaku PPAT dimungkinkan pula dikenakan sanksi administratif di atas yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam bab-bab terdahulu, dapat diambil kesimpulan bahwa “tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim adalah secara perdata, yaitu Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Tergugat I selaku PPAT kurang hati-hati dan saksama dalam membuat AJB yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Selain tanggung jawab PPAT secara perdata juga ada tanggung jawab PPAT secara pidana dan administrasi. Secara Pidana, adanya figur palsu termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum pidana. Apabila PPAT terbukti lalai dan tidak teliti dalam melakukan pengecekan identitas penghadap dan hal formil lainnya maka PPAT dimungkinkan untuk dijerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP. Selanjutnya secara administratif, Tergugat I selaku PPAT tidak menjalankan kewajibannya dan melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT berkaitan dengan kewajiban dan tugas pokok PPAT serta sumpah jabatan PPAT. Oleh karena itu, Tergugat I selaku PPAT dilihat dari tanggung jawab secara administratif dapat diberhentikan secara tidak hormat.”

## B. Saran

Saran yang bisa penulis sampaikan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah “guna menghindari penyalahgunaan identitas dan pemalsuan tanda tangan pada pembuatan akta PPAT, misalnya dengan mewajibkan PPAT untuk melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta. Hal ini seperti salah satu kewajiban yang harus dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Hal yang sepatutnya dipertimbangkan untuk dijadikan sebagai suatu aturan yang wajib dilakukan PPAT dalam pembuatan akta, karena dapat pula dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di luar maupun di dalam pengadilan. Hal tak terkalah penting bahwa agar otentisitas Akta PPAT tetap memiliki legitimasi, maka PPAT dalam menjalankan tugasnya harus menghindari pelanggaran-pelanggaran yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

## IV. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum. Edisi Revisi*. Cetakan ke-8. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).
- Parlindungan AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 1999).

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016).

Sayekti, Sri. *Hukum Agraria Nasional*. (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000).

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

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945*.

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997*.

\_\_\_\_\_. *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim*.

## **C. Jurnal**

Febrina, Dhea Tri dan Ahars Sulaiman. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT. *Jurnal PETITA*, Vol. 1 No. 1: 123 - 156 Juni, 2019.

Nurhayati. “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”. *Jurnal Warta*, Edisi: 60, April 2019.