

PERBUATAN MELAWAN HUKUM PPAT DALAM PEMBUATAN AJB DENGAN BLANGKO KOSONG

Jessica Priscilla Simanungkalit, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: jessicasimanungkalit30@gmail.com

Rouli Anita Velentina, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: rouli.anita@ui.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p13>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi akibat hukum yang timbul ketika klien menandatangani akta tanah, seperti akta jual beli tanah, dalam bentuk blangko yang kosong. Dengan membaca artikel ini, maka masyarakat Indonesia tidak akan menjadi korban penipuan PPAT dan akan menolak bila ditawarkan untuk menandatangani akta tanah berupa blangko yang kosong. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan informasi kepada PPAT mengenai akibat hukum apa yang akan timbul dan apa tanggung jawab mereka apabila PPAT membuat akta tanah yang ditandatangani dalam bentuk blangko kosong. Jika akta tanah yang ditandatangani berupa blangko kosong, berarti PPAT tidak membacanya terlebih dahulu sebelum para pihak menandatangani akta tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Merupakan penelitian yang dilakukan dengan menganalisis dan menelaah norma hukum yang relevan. Hasil penelitian ini adalah bahwa akta tanah berupa blangko yang dibuat oleh PPAT menjadi batal demi hukum, dan PPAT akan diberhentikan dengan tidak hormat dan wajib mengganti kerugian atas perbuatan melawan hukum PPAT.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Blangko Kosong

ABSTRACT

This study aims to identify the legal consequences that arise when a client signs a land deed, such as a sale and purchase land deed, in the form of an empty blank. By reading this article, the Indonesian people will not become victims of any fraud of PPAT and will refuse when being offered to sign a land deed in the form of an empty blank. This study also aims to provide information to PPAT regarding what legal consequences will arise and what their responsibilities will be when a PPAT produces a signed land deed in the form of an empty blank. If a signed land deed is in the form of an empty blank, it means that PPAT does not read it first before the parties sign the deed. The research method used in this research is a normative juridical method. It is research conducted by analyzing and examining relevant legal norms. The results of this study are that the land deed in the form of an empty blank made by PPAT will be null and void, and PPAT will be dishonorably dismissed and obliged to compensate for PPAT's illegal actions.

Keywords: Land Deed Maker Official, Sale and Purchase Land Deed, Blank Blank

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara yang sangat menjunjung tinggi nilai-nilai kehidupan berdasarkan sila-sila yang terkandung dalam Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia sebagai Negara Hukum mempunyai kewajiban untuk menjunjung tinggi hukum dengan bersikap adil, tertib, dan kehidupan harmonis, aman, dan tentram dalam masyarakat. Masyarakat Indonesia sangat memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang hukum agraria

atau yang adalah hukum pertanahan. Untuk itu Negara memiliki kewajiban untuk memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah.¹⁾ Oleh karena itu, Pemerintah harus menyediakan perangkat aturan pelaksana yang dapat memberikan kepastian hukum dibidang hukum pertanahan dan melaksanakan hukum pertanahan secara konsisten.²⁾

Manusia dalam kehidupannya tidak dapat dipisahkan dari sumber daya alam, termasuk tanah. Semakin bertambah jumlah masyarakat Indonesia, tidak dapat dipungkiri bahwa tanah di Indonesia akan semakin dimanfaatkan sebagai lahan bangunan. Rumah sebagai tempat tinggal adalah kebutuhan manusia yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanpa rumah, manusia tidak mempunyai tempat untuk beristirahat dan berteduh, sehingga manusia membutuhkan tanah sebagai lahan untuk mendirikan tempat tinggal. Namun, bukan berarti tanah hanya bermanfaat sebagai lahan tempat tinggal. Tanah juga dibutuhkan oleh manusia untuk berbagai kegiatan, misalnya berkebun, bertani dan sebagainya. Oleh karena itu, seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah dalam kehidupan manusia, sengketa dibidang hukum pertanahan berpotensi semakin meningkat³⁾

Adanya berbagai hubungan antara manusia dengan tanah menyebabkan pemanfaatan tanah oleh manusia sebagai individu dan oleh manusia sebagai manusia sebagai bagian dari masyarakat tidak dapat dipisahkan. Pemanfaatan tanah tidak bersifat individualistis semata. Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) mengatur bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Sudah seharusnya setiap individu manusia menggunakan hak atas tanah yang dimilikinya dengan bertanggung jawab. Kepemilikan hak atas tanah diiringi dengan kewajiban manusia sebagai makhluk sosial untuk bertanggung jawab atas pemeliharaan tanah. Manusia harus bertanggung jawab atas tanah yang dimilikinya.⁴⁾

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum baik itu badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁵⁾ Hak atas tanah diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Pada saat jual beli dilakukan bukan berarti hak atas tanah tersebut serta merta (secara hukum) berpindah kepemilikannya kepada pembeli. Ada langkah-langkah yang harus dilakukan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari si penjual tanah kepada si pembeli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain

¹⁾ Christiana Tri Budhayati, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, Vol II No. 2, (September 2018)

²⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, cetakan ke-17, (Jakarta: Djambatan,2006), hal.533

³⁾ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta:Transmedia Pustaka,2010), hal.1.

⁴⁾ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jilid 4, (Jakarta: Kompas,2006) hal.177.

⁵⁾ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Pemeliharaan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2010), hal.28.

membayar dengan harga yang telah disepakati". Dari pengertian tersebut, kewajiban pembeli merupakan hak penjual; sedangkan, kewajiban penjual merupakan hak pembeli. Akibatnya, penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, dan berhak untuk menerima pembayaran dari pembeli. Pada sisi yang lain, pembeli wajib untuk melakukan pembayaran, dan mempunyai hak untuk menerima barang yang telah dibeli dalam keadaan yang sempurna tanpa cacat sedikitpun. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. Dengan kata lain, hal tersebut merupakan syarat wajib dalam transaksi jual-beli

Dalam hukum adat, jual beli tanah memerhatikan prinsip "terang dan tunai". Terang mempunyai arti bahwa pelaksanaan jual beli benar-benar dilakukan atau terjadi di antara para pihak yang bersangkutan. Misalnya, telah terjadi penandatanganan akta jual beli ("AJB") antara penjual dan pembeli dan telah dibuat Akta Jual Beli oleh seorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah ("PPAT"). Sementara itu, tunai berarti terdapat suatu tindakan hukum yang telah dilakukan secara bersamaan yaitu proses berpindahnya hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli dan pembeli telah melakukan proses pembayaran sesuai dengan kesepakatan para pihak yaitu penjual dan pembeli.⁶⁾ Pihak-pihak yang menjadi subjek hukum dalam akta jual beli, yaitu:

1. Penjual hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun; dan
2. Pembeli hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun

Objek yang dituangkan dalam AJB yaitu:

1. Hak atas tanah; dan atau
2. Hak milik atas satuan rumah susun.

Peralihan hak atas tanah itu diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) ini mengatur bahwa "peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".⁷⁾ Negara menerbitkan pengaturan hukum yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti.⁸⁾ Salah satu pengawasan terhadap pengelolaan pertanahan di Indonesia adalah kegiatan pendaftaran tanah.⁹⁾

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa akta jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk memberikan suatu pelayanan hukum kepada masyarakat dalam hal

⁶⁾ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal 74

⁷⁾ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, Ps. 37 ayat(1).

⁸⁾ Tamrin Muchsin, "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum" *Madani Legal Review*, Vol 4 No 1 (Juni 2020).

⁹⁾ Kadek Cahya Susila Wibawa, "Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid", *Jurnal Crepido*, Vol 1 Nomor 1 (Juli 2019).

pembuatan suatu akta otentik.¹⁰ Suatu akta secara hukum dikatakan sebagai suatu akta otentik apabila memenuhi ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”). Ketentuan Pasal 1868 ini mengatur bahwa suatu akta otentik adalah “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa akta yang telah dibuat oleh seorang PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terjadinya suatu perbuatan hukum. Apabila akta tersebut dibatalkan, maka akta itu tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang otentik lagi, sehingga kekuatan pembuktiannya mengalami penurunan hanya sebagai alat bukti. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) ini juga menjelaskan bahwa “Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya Putusan Pengadilan atau akta PPAT perbuatan hukum yang baru.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam proses pendaftaran tanah. Peran PPAT antara lain: “ikut serta dalam proses kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah yang dilakukan kantor badan pertanahan nasional (BPN) dengan cara membuat akta atas perbuatan hukum yang dilakukan, pembagian hak bersama dan membuat suatu akta berkaitan dengan hak tanggungan”.¹¹) Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.¹²

Sebuah Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPAT sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli tanah dimaksud harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan adanya kausa yang halal.¹³) Apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, Akta Jual Beli Tanah yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan kepada Pengadilan. Sesuai dengan tugas dan tanggung jawab PPAT dalam membuat akta otentik, pembacaan akta dan kehadiran PPAT dalam pembuatan akta merupakan bagian terpenting yang harus dilakukan.¹⁴ Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi, Akta Jual Beli Tanah yang batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta itu dari semula dianggap tidak ada.

¹⁰) Vennie Yunita Laytno, *Sinkronisasi Pengaturan Honorarium Jasa Notaris Antara UUJN dengan Kode etik Notaris*” Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol IV No 1 (Mei 2019).

¹¹) Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhuda Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, (Malang: Penerbit Setara Press, 2015), hal 243

¹²) Endang Purwaningsih, “Keharusan Penggunaan Blangko Akta PPAT Berdasarkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 di Kabupaten Sukoharjo” , Jurnal Repertorium, Vol 3 (Januari-Juni 2015).

¹³) Pasal 1320 KUH Perdata

¹⁴) Arlene Agustina, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong*, Jurnal Hukum Adigama, Vol 1 No 2 (2018)

Bentuk-bentuk dari akta PPAT itu sendiri terdiri dari:¹⁵

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting dalam transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun karena mempunyai kegunaan dan manfaat sebagai alat bukti. Akta PPAT mempunyai dua fungsi yaitu:¹⁶

1. Dalam melakukan suatu perbuatan hukum, akta PPAT dapat dijadikan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat dihadapan PPAT;
2. Dalam proses pendaftaran, pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, akta PPAT dapat dijadikan pedoman yang kuat.

Dalam proses pembuatan akta, seorang PPAT wajib memerhatikan langkah-langkah untuk membuat akta PPAT sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan peraturan pelaksanaan yang berlaku di Indonesia. Apabila dalam proses pembuatan, akta PPAT tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, "akta yang dibuat oleh PPAT dapat batal demi hukum dan akta tersebut akan kehilangan kekuatan pembuktian yang sempurna serta dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan".¹⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya wajib berpegang teguh dan menegakkan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seorang PPAT harus berintegritas, bermoral, bersikap sopan santun, jujur. Bahkan, dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak semata-mata hanya untuk kepentingan keuangan namun harus tetap memerhatikan kode etik profesi yang memuat perilaku yang harus dimiliki seorang PPAT. Disamping itu, seorang PPAT harus memiliki suatu sikap keberanian, yang berarti harus berani menolak proses pembuatan akta yang diminta apabila tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kode etik profesi yang berlaku.

PPAT dalam membuat suatu akta mempunyai kewajiban untuk bertindak secara teliti, cakap, dan yang terpenting mempunyai kemampuan dibidang hukum pertanahan. Dengan memenuhi persyaratan tersebut, akta-akta yang dibuat oleh PPAT diharapkan tidak akan menimbulkan sengketa antara pihak yang berkepentingan

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998, LN Nomor 52, TLN No. 3746, Ps 2 ayat (1)

¹⁶Salim.H.S, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*, (Depok:RajaGrafindo Persada,2019),hal.22.

¹⁷ Addien Iftitah, *Kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya*, *Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum*, Volume II, Nomor 3, (Agustus-oktober 2014): 52.

akibat kelalaian PPAT bersangkutan. Dengan demikian, dapat dihindari terjadinya kerugian bagi para pihak terkait.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dilantik dan disumpah mempunyai hak dan kewajiban dalam menjalankan jabatannya. PPAT mempunyai tanggung jawab dalam proses pembuatan akta otentik, yaitu PPAT wajib hadir dalam proses pembuatan akta dan membacakan akta tersebut. Dalam proses pembacaan akta, PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tersebut bertanggung jawab penuh agar para pihak yang bersangkutan memahami akta yang dibuat oleh PPAT bersangkutan. PPAT harus melakukan upaya terbaik dalam memastikan bahwa para pihak baik pihak pertama maupun pihak kedua benar-benar mengerti mengenai materi akta, yaitu isi yang termuat dalam akta tersebut. Setelah melakukan pembacaan akta dan dimengerti oleh para pihak serta disaksikan oleh dua orang saksi, para pihak dengan tidak ada unsur paksaan memberi persetujuan terhadap materi akta tersebut dengan menandatangani akta tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya diharapkan untuk bersikap hati-hati dan cermat sehingga akta PPAT yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun tidak selamanya PPAT dalam menjalankan kewenangannya itu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini mengakibatkan akta PPAT yang dibuat menimbulkan masalah, tidak hanya masalah administratif tetapi juga masalah perdata dan masalah pidana.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat sendiri akta tanah untuk peralihan hak. Hal ini berarti, blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib dilakukan proses pembuatan isi akta terlebih dahulu sebelum para pihak melakukan proses penandatanganan terhadap akta tersebut. Namun, dalam praktiknya, ada PPAT yang menggunakan blangko kosong tidak sesuai dengan apa yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku. Misalnya, ada oknum PPAT yang meminta para pihak untuk melakukan penandatanganan di atas blangko kosong; padahal, berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan, blangko akta hanya dapat ditandatangani oleh para pihak apabila PPAT telah melakukan proses pembuatan isi akta terlebih dahulu sesuai dengan kehendak para pihak bersangkutan, PPAT telah menjelaskan materi akta, dan para pihak telah mengatakan bahwa mereka telah memahami dan menyetujui materi akta tersebut. Pemanfaatan blangko akta PPAT yang tidak sesuai aturan berlaku dapat menyebabkan sengketa bagi para pihak termasuk PPAT di kemudian hari.

Salah satu contoh kasus adalah penandatanganan "akta PPAT" yang masih berupa blangko kosong. Kasus ini berawal dari "I" dan "U.M." yang atas dasar Putusan Pengadilan Negeri berkekuatan hukum tetap menghukum "I" untuk melakukan transaksi jual beli dengan "U.M." di hadapan PPAT untuk tanah seluas 1800M². Kemudian para pihak membuat kesepakatan damai untuk mengakhiri persengketaan dituangkan dalam bentuk Akta Perdamaian tertanggal 4 Juli 2001 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan "M.H." selaku Notaris. Beberapa menit setelah Akta Perdamaian ditandatangani, "M.H." meminta agar "I" dan "U.M." menandatangani blangko kosong "Akta Jual Beli (AJB)" yang dimaksudkan untuk jual beli atas sebidang tanah seluas 1800 M². Adapun yang menjadi alasan "M.H." selaku PPAT agar dikemudian hari "I" "tidak berubah pikiran". Dengan dasar itikad baik,

baik pihak "I" maupun pihak "U.M." melakukan penandatanganan blanko kosong tersebut.

Kemudian, "I" dan "U.M." bersepakat di hadapan "Y.A." selaku PPAT untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual masing-masing tertanggal 28 Januari 2010. Kemudian, setelah pihak "I" memberikan kuasa menjual kepada "U.M." tanggal 7 April 2011, tanah seluas 1800M2 (seribu delapan ratus meter persegi) tersebut dijual kepada "T.W." sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat tahun 2011 dan telah ditandatangani oleh "Y.A." selaku PPAT.

Sekitar tahun 2014, blanko kosong "Akta Jual Beli (AJB)" baru diketahui menjadi Akta Jual Beli (AJB) bernomor 277/2001 dan tertanggal 16 Nopember 2001. Dalam AJB yang ditandatangani sewaktu masih berupa blanko kosong, terdapatnya keterangan bahwa "pemberian kuasa beli dari tergugat 1 dengan inisial "T" kepada penggugat "U.M." dan pencantuman harga sebesar Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) Hal ini merugikan para penggugat yaitu "I" dan "U.M.". Dalam kasus ini, PPAT "M.H.", sangat berperan dalam proses pembuatan akta yang ditandatangani sewaktu masih berupa blanko kosong tersebut, melakukan pengesahan blanko kosong Akta Jual Beli yang telah ditandatangani kedua belah pihak, dan menyalahgunakan blanko kosong tersebut. "T" mengaku memberikan kuasa beli kepada "U.M."; padahal, sebenarnya "U.M." tidak mengetahui tentang Surat Kuasa Beli dari "T" dan "I" mengaku tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak "T".

Pada tahun 2016, para penggugat, "I" dan "U.M.", mengajukan gugatan kepada "T" dan "M.H." selaku PPAT. Putusannya memenangkan para penggugat. Kemudian ditahun 2017, tergugat yaitu "T" dan "M.H" selaku PPAT mengajukan Kasasi. Putusan kasasi menolak permohonan kasasi mereka. Pada tahun 2019, para tergugat mengajukan peninjauan kembali dan putusannya menolak permohonan mereka.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perbuatan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas terjadinya penandatanganan "akta jual beli" yang masih berbentuk blanko kosong ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana tanggung jawab seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas terjadinya penandatanganan "akta jual beli" yang masih berbentuk blanko kosong?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penulisannya yaitu:

1. Untuk menganalisis perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyebabkan terjadinya penandatanganan akta jual beli yang masih berupa blanko kosong ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli yang masih berupa blangko kosong.

2. Metode Penelitian

Pada penelitian ini, bentuk penelitian yang digunakan bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menelaah norma hukum tertulis dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait.¹⁸⁾ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁹⁾ Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan. Data yang digunakan antara lain peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, dan berbagai literatur yang berhubungan dengan PPAT dan jual beli tanah. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penandatanganan "akta jual beli" masih berupa blangko kosong.

Suatu akta PPAT dapat dikategorikan sebagai akta otentik sepanjang memenuhi langkah-langkah dalam proses pembuatan akta PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Syarat materiil maupun syarat formil dalam pembuatan akta PPAT harus dipenuhi. Akta PPAT dapat menyebabkan suatu masalah hukum dikarenakan proses pembuatan akta tersebut menyimpang dari aturan yang telah ditetapkan, sehingga memenuhi syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).

Salah satu contoh tidak dipenuhinya syarat materiil adalah apabila seorang penghadap yang ingin melakukan jual beli dan membuat akta jual beli secara hukum tidak cakap. Salah satu ketentuan cakap adalah seseorang cakap melakukan suatu perbuatan hukum ketika sudah berusia 21 tahun atau telah melakukan perkawinan.²⁰⁾ Selain itu, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) jo. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seseorang dalam ikatan perkawinan, cakap untuk mengalihkan hak atas tanah yang diperoleh dalam perkawinan sepanjang memperoleh izin pasangannya. Sementara itu, salah satu contoh tidak dipenuhinya syarat formil adalah apabila PPAT dalam pembuatan akta jual beli tidak melakukan proses

¹⁸⁾ Sri Mamudji et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.9.

¹⁹⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-2 ,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal.29.

²⁰⁾ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, 2013), Ps. 330 .

pembacaan isi, tidak menjelaskan maksud materi akta tersebut, dan tidak bertanya terlebih dahulu kepada para pihak apakah mengerti dan memahami isi dari akta tersebut. Kasus sebagaimana diuraikan sebelumnya yang mana PPAT meminta para pihak untuk menandatangani "akta jual beli" tersebut yang masih berbentuk blangko kosong merupakan contoh konkret tidak terpenuhinya syarat formil dimaksud. Hal ini disebabkan PPAT tidak melakukan pembacaan isi akta lebih dahulu sebagaimana diwajibkan sebelum penandatanganan akta tersebut. Penandatanganan dilakukan sebelum isi akta diuraikan atau "akta" masih berbentuk blangko kosong.

Penandatanganan blangko kosong bukan merupakan tahap awal untuk membuat suatu akta jual beli. Meskipun alasan penandatanganan blangko kosong tersebut dijelaskan, namun perbuatan hukum tersebut tetap tidak dibenarkan. Pasal 99 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. mengatur bahwa dalam hal pemindahan hak atas tanah maka pihak yang akan menerima hak tersebut wajib melakukan pernyataan berisi hal-hal yang ingin diminta oleh calon penerima pemegang hak atas tanah tersebut, kemudian PPAT wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan agar akta tersebut dapat dimengerti oleh para pihak yang bersangkutan. Dapat disimpulkan bahwa penandatanganan "akta jual beli" tidak dapat dilakukan dalam hal blangko masih kosong. Persyaratan formil dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT harus dipenuhi.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 472/PK/PDT/2019, penandatanganan "Akta Jual Beli" yang masih berbentuk blangko kosong tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus ini meminta kedua belah pihak untuk menandatangani blangko akta yang masih kosong dengan alasan agar salah satu pihak tidak berubah pikiran. Namun, blangko kosong tersebut dipergunakan untuk membuat Akta Jual Beli antara tergugat "T" selaku pihak yang memberikan kuasa membeli kepada "U.M." selaku penggugat. Hal ini menimbulkan kerugian bagi para penggugat dikarenakan para penggugat mengaku tidak pernah menerima kuasa beli dari pihak tergugat "T". Para penggugat baru mengetahui keberadaan Akta Jual Beli (AJB) tersebut di tahun 2014; padahal, para penggugat telah menandatangani "akta" yang masih berupa blangko kosong itu pada tahun 2001. Putusan Nomor 472/PK/PDT/2019 memutuskan bahwa Akta Jual Beli dimaksud batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Putusan tersebut sudah tepat, karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak dilandasi dengan alas hak yang sah.

Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diputuskan terbukti menuangkan dalam Akta Jual Beli bahwa "T" (tergugat 1) memberikan kuasa beli kepada "U.M." (penggugat); padahal, sebenarnya "U.M" tidak pernah menandatangani akta kuasa membeli tersebut dan "I" selaku penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan "T" selaku tergugat. Pembuatan akta jual beli yang dibuat PPAT "M.H." tersebut tidak berdasarkan fakta yang terjadi. Hal tersebut dimungkinkan sebab penandatanganan "akta" dilakukan saat "akta" masih berbentuk blangko kosong.

Perbuatan jual beli dapat dikatakan sebagai perjanjian dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli berjanji akan melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Selain itu, jual beli

tanah harus dilaksanakan memerhatikan prinsip “terang dan tunai”. Penandatanganan “akta jual beli” yang masih berbentuk blangko kosong itu dilarang. Hal ini disebabkan blangko kosong tersebut dapat disalahgunakan, misalnya diisi dengan hal-hal yang tidak dikehendaki para pihak dan dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak dikemudian hari.

Sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB), PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta tersebut kepada para pihak yang akan menandatangani akta jual beli (AJB) tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah masing-masing pihak telah memahami isi akta itu. Apabila ada yang tidak sesuai dengan keinginan para pihak atau salah satu pihak, pihak yang bersangkutan dapat melakukan penolakan untuk menandatangani akta tersebut. Dalam hal akta tersebut masih berbentuk blangko kosong, tidak mungkin PPAT dapat memenuhi kewajiban “pembacaan akta”. Hal ini menyebabkan akta tersebut dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak yang akan melakukan suatu tindak pidana, misalnya memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, apabila penjual dan/atau pembeli telah menandatangani “akta jual beli” yang masih berbentuk blangko kosong, dapat dipastikan PPAT tidak melakukan proses “pembacaan akta” tersebut lebih dahulu kepada para pihak yang bersangkutan. Akta PPAT yang masih berbentuk blangko kosong tersebut kemudian diminta diisi dan ditandatangani PPAT, Transaksi jual beli tanah yang demikian ini adalah mengalami cacat hukum.²¹⁾ Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT “M.H” merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Ditetapkan sebagai perbuatan melawan hukum menyebabkan akta yang dibuat batal demi hukum.

Akta PPAT berperan sebagai alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak atas suatu perbuatan hukum. Apabila perbuatan hukum itu batal demi hukum, akta PPAT tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti lagi. Dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang merupakan putusan awal dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 472 PK/Pdt/2019, Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 16 November 2001 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Selain itu, putusan ini memutuskan bahwa “T” dan PPAT “M.H” selaku tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penandatanganan “akta jual beli” masih berbentuk blangko kosong adalah bahwa akta jual beli yang telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak serta “M.H472” selaku PPAT batal demi hukum.

3.2. Tanggung jawab Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas terjadinya penandatanganan “Akta Jual Beli” masih berbentuk blangko kosong

Pada dasarnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan yang telah diberikan oleh Pemerintah berkenaan dengan blangko PPAT. Akan tetapi, hal ini bukan berarti PPAT dapat melakukan suatu tindakan tanpa memerhatikan ketentuan yang telah ditetapkan. Pembuatan akta PPAT harus memenuhi aturan yang

²¹⁾ Ali Boediarso, *Kompilasi Abstrak Hukum, Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, (Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hal.65

berlaku untuk menuangkan isi yang termaktub dalam blangko akta PPAT yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Norma, jenis sanksi, dan pejabat yang berwenang menjatuhkan sanksi kepada PPAT diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berikut lampirannya.²²

Contoh kasus yang diuraikan sebelumnya, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 472 PK/Pdt/2019. Putusan ini memutuskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah lalai dalam melakukan tanggung jawabnya atau dapat dikatakan PPAT melakukan mal-administrasi. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembacaan akta yang telah dibuat PPAT lebih dahulu di hadapan para pihak bersangkutan dengan menghadirkan dua orang saksi sebelum penandatanganan akta. Pasal 101 ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pembacaan akta lebih dahulu di hadapan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan, memberikan penjelasan tentang isi akta tersebut dan langkah-langkah yang harus dilakukan para pihak dalam proses pendataran, dan pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, PPAT wajib membacakan akta lebih dahulu kepada para pihak sebelum akta ditandatangani oleh para pihak dan PPAT. PPAT melakukan pembacaan akta untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait termasuk PPAT itu sendiri. Apabila suatu saat terjadi hal yang tidak diinginkan atau terdapat kesalahan dalam isi akta, dapat dilakukan perbaikan. Hal ini disebabkan penting sekali isi akta harus sesuai dengan keinginan atau kehendak para pihak bersangkutan. Akan tetapi, apabila PPAT meminta para pihak untuk menandatangani sebuah blangko kosong maka PPAT tidak memenuhi aturan hukum yang berlaku.

Perbuatan yang dilakukan PPAT dalam kasus ini sangat tidak mencerminkan sikap PPAT yang amanah, jujur, tidak berpihak, menjaga kepentingan para pihak, terhormat maupun luhur, karena PPAT melakukan perbuatan sangat tidak sesuai dengan sikap PPAT yang dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur bahwa dalam rangka untuk melakukan pengisian blangko kosong maka hal tersebut harus sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak. Pengisian blangko harus sesuai dengan fakta yang disampaikan, mengenai tempat, waktu dan data-data terkait lainnya. Pengisian blangko harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila PPAT meminta melakukan penandatanganan "akta" yang masih berbentuk blangko kosong, akta yang dihasilkan dari blangko tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena PPAT tidak melakukan pembacaan akta tersebut. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN

²² Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 11

Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas proses pembuatan akta yang dibuat olehnya, Tanggung jawab tersebut merupakan tanggung jawab pribadi PPAT bersangkutan.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya tunduk pada norma-norma yang ditetapkan Negara, namun PPAT juga tunduk pada norma-norma yang ditetapkan organisasi. Norma-norma yang ditetapkan organisasi disebut dengan kode etik. Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT, yakni Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("IPPAT"). IPPAT adalah organisasi para PPAT dan merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi setiap orang yang menjalankan jabatan sebagai PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum. Kode Etik PPAT wajib dipatuhi oleh seluruh anggota perkumpulan IPPAT, termasuk PPAT pengganti.

Sanksi bagi pelanggar kode etik PPAT telah ditentukan dalam Pasal 6 lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lima sanksi yang diatur dalam Pasal 6 ini meliputi:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

Dalam kasus ini, salah satu bentuk sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT "M.H." adalah sanksi administratif. Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT merupakan sanksi yang diberikan oleh seorang pejabat yang berwenang terhadap PPAT yang membuat suatu kesalahan melanggar ketentuan administrasi yang diatur. Pejabat yang berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap seorang PPAT adalah Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Selain itu, Majelis Kehormatan juga melakukan pengawasan terhadap PPAT. Untuk memudahkan Majelis Kehormatan untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT, Majelis Kehormatan terdapat di seluruh Indonesia. Majelis Kehormatan terdiri atas Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat. Kedua majelis tersebut merupakan alat kelengkapan organisasi IPPAT yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.²³⁾ Pada tingkat pertama, Pengawasan atas Kode Etik IPPAT dilaksanakan oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT. Majelis Kehormatan Daerah adalah Majelis Kehormatan pada tingkat Daerah dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus, dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat pertama. Pada tingkat kedua dan terakhir, pengawasan atas Kode Etik IPPAT dilaksanakan oleh Pengurus Pusat IPPAT dan

²³⁾ Pieter Latumeten, "Code of Ethics, Code of Conduct & Sense of Ethics sebagai Sistem Etika dan Pola Perilaku Notaris" <https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris/>, diunduh 24 September 2021

Majelis Kehormatan Pusat. Majelis Kehormatan Pusat adalah Majelis Kehormatan pada tingkat nasional dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus, dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat banding dan terakhir serta bersifat final. Tiap jenjang Majelis Pengawas Notaris (MPN) mempunyai wewenang masing-masing dalam melakukan pengawasan dan untuk menjatuhkan sanksi.²⁴

Kemudian, apabila dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan PPAT yang meminta para pihak untuk melakukan penandatanganan blangko kosong merupakan perbuatan melawan hukum disebabkan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" sebagaimana terdapat dalam kontrak

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini di artikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geoden zeden), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain.

3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mengisyaratkan agar pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability), hal tersebut tidaklah didasari pada Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain. Karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan

²⁴) Trisnomurti, Ria Trisnomurti dan I Gusti Bagus Suryawan, *Tugas Dan Fungsi Majelis Pengawas Daerah Dalam Menyelenggarakan Pengawasan, Pemeriksaan, Dan Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris* Jumal Notariil, Vol. 2, No. 2, (November 2017).

adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut.

4. Adanya Kerugian bagi Korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian inmateriil yang juga akan dinilai dengan uang

5. Adanya Hubungan Klausul antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Perbuatan PPAT tersebut melanggar ketentuan pembuatan akta PPAT sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Kemudian, PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahannya karena tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf atas perbuatan melanggar hukum PPAT “M.H.” tersebut. Selanjutnya, perbuatan PPAT telah menimbulkan kerugian kepada “I” dan “U.M.”.

Menandatangani “akta” yang masih berbentuk blangko kosong yang disiapkan PPAT merupakan suatu perbuatan ketidakhati-hatian yang sangat berisiko. Belajar dari kasus ini, blangko kosong yang ditandatangani para pihak dapat disalahgunakan oknum PPAT; oknum PPAT bersangkutan dapat melakukan pembuatan AJB dari blangko kosong yang telah ditandatangani yang mana isinya tidak hanya tidak sesuai dengan kehendak para pihak namun sangat merugikan para pihak. Perbuatan yang dilakukan oleh oknum PPAT mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan. Dapat disimpulkan, perbuatan tidak bertanggung jawab PPAT “M.H.” merupakan suatu pelanggaran berat. Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang melakukan pelanggaran berat dikenakan sanksi pemberhentian secara tidak hormat oleh Badan Pertanahan Nasional”. Dalam kasus ini, PPAT “M.H.” dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 472/PK/PDT/2019, penandatanganan Akta Jual Beli Tanah yang masih berbentuk blangko kosong tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam penandatanganan akta jual beli (AJB), PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pembacaan akta tersebut dihadapan pihak-pihak yang akan menandatangani akta jual beli (AJB) tersebut. Hal tersebut dimaksudkan untuk mengetahui apakah para pihak telah memahami isi akta. Apabila ada yang tidak sesuai dengan keinginan para pihak atau salah satu pihak, pihak bersangkutan dapat melakukan penolakan untuk menandatangani akta tersebut. Penandatanganan “akta jual beli” yang masih berbentuk blangko kosong merupakan perbuatan melawan hukum. Akibatnya, akta jual beli tanah yang kemudian dibuat batal demi hukum.

Pada dasarnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendapatkan suatu mandat atau kepercayaan yang diberikan oleh Pemerintah untuk melakukan persiapan terhadap blangko PPAT. Akan tetapi, hal ini bukan berarti PPAT dapat berbuat semaunya dalam menuangkan isi atau substansi dalam blangko kosong akta PPAT. Pembuatan akta PPAT telah diatur secara terperinci dalam aturan yang telah dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT yang lalai dalam melakukan tanggung jawabnya dapat dikatakan melakukan maladministrasi. PPAT bersangkutan dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Selain itu, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, PPAT dapat dihukum membayar ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan atas perbuatan tersebut.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie, Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Boediarto, Ali, *Kompilasi Abstrak Hukum, Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, cetakan ke-17, Jakarta: Djambatan, 2006
- H.S, Salim, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*, Depok: Raja Grafindo Jakarta, 2019.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006.
- Mamudji, Sri et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2005
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-2 , Jakarta: Kencana Prenada, 2008.
- Santoso, Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2010.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta:Transmedia Pustaka, 2010.
- Sugiharto, Umar Said, Suratman dan Noorhuda Muchsin. *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Penerbit Setara Press, 2015
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas,2006

Jurnal

- Agustina, Arlene. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong", *Jurnal Hukum Adigama*, No. 2 (2018)
- Budhayati, Christina Tri. "Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): 125-138.
- Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).

- Laytno, Vennie Yunita, and I. Ketut Rai Setiabudhi. "Sinkronisasi Pengaturan Honorarium Jasa Notaris Antara Uujn Dengan Kode Etik Notaris." *Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (2019).
- Muchsin, Tamrin, Sri Sudono Saliro, Sardjana Orba Manullang, and Marjan Miharja. "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum." *Madani Legal Review* 4, no. 1 (2020): 63-80.
- Purwanongsih, Endang. "Keharusan Penggunaan Blangko Akta PPAT Berdasarkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 di Kabupaten Sukoharjo" , *Jurnal Repertorium* 3 (2015).
- Trisnomurti, Ria. "Tugas dan Fungsi Majelis Pengawas Daerah Dalam Menyelenggarakan Pengawasan, Pemeriksaan, dan Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris." *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan* 2, no. 2 (2017): 127-140.
- Wibawa, Kadek Cahya Susila. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid." *CREPIDO* 1, no. 1 (2019): 40-51.

Internet

- Pieter Latumeten, Code of Ethics, Code of Conduct & Sense of Ethics sebagai Sistem Etika dan Pola Perilaku Notaris" <https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris>, (September 2021).

Peraturan Perundang-undangan

Pasal 1320 KUH Perdata

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, LN Nomor 120 Tahun 1998, TLN No. 5893.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.