

AKIBAT HUKUM DAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP TANDA TANGAN PALSU DALAM AKTA JUAL BELI HARTA BERSAMA

Nadia Karimah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

e-mail: nadiakarimah949@gmail.com

Mohamad Fajri Mekka Putra, Fakultas Hukum Univeristas Indonesia,

e-mail: fajriputra@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i12.p04>

ABSTARK

Tulisan ini bertujuan untuk menguraikan mengenai akibat hukum terhadap suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu tanda tangan palsu serta menguraikan mengenai tanggung jawab dari PPAT atas kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan jabatannya yakni dengan adanya tanda tangan palsu pada akta autentik yang dibuatnya yang mana dalam hal ini berupa suatu akta jual beli atas objek dengan status harta bersama. Terjadinya kelalaian yang dilakukan secara sadar oleh Notaris, seolah memperlihatkan bahwa Notaris tersebut dalam menjalankan jabatannya telah melanggar ketentuan dalam pasal 16 mengenai kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan Notaris dalam menjalankan jabatannya serta memperlihatkan bahwa ada ketidak cermatan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Juga, tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh Notaris ketika sedang membuat suatu Akta Jual Beli atas objek dengan status harta bersama. Adapun metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan yuridis-normatif dan menggunakan metode pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan.

Kata Kunci: PPAT, Akta Jual Beli, Tanggung Jawab

ABSTRACT

This paper aims to describe the legal consequences of an authentic deed made by the PPAT contain a fake signature and describe the responsibility of the PPAT for negligence committed in carrying out their position, namely by the presence of a fake signature on the authentic deed he made which in this case is in the form of a sale and purchase deed for an object with the status of common property. The occurrence of misconduct carried out consciously by the Notary, seems to show that the Notary in carrying out his position has violated the provisions in article 16 regarding the obligations that must be carried out by the Notary in carrying out his position and shows that there is an inattention carried out by the Notary in carrying out his position. Also, the non-application of the precautionary principle by the Notary when making a Deed of Sale and Purchase of an object with the status of joint property. The method used in this writing is a juridical-normative approach method and uses secondary data collection methods obtained from literature studies.

Key Words: PPAT, Sale and Purchase, Responsibility

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum, sehingga sebelum menjalankan jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa dikenal PPAT dilakukan sumpah jabatan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena seorang

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi dengan kejujuran dan penuh tanggung jawab serta tidak berpihak kepada salah satu pihak.

Pesatnya perkembangan dalam dunia bisnis di kalangan masyarakat sedikit banyaknya memiliki pengaruh terhadap keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti misalnya mengenai jual beli yang berkaitan dengan tanah. Dimana, seorang PPAT ini memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang salah satunya berkaitan dengan hak atas tanah.¹ PPAT itu sendiri memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang mana akan menjadi bukti bawah telah terjadinya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dimana bukti tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah akibat dari dilakukannya perbuatan hukum tersebut.² Dengan demikian maka adanya keterlibatan PPAT dalam perkembangan bisnis masyarakat ini memiliki tujuan supaya setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan jual beli tersebut dapat memiliki kepastian hukum antara para pihak yang bersangkutan.

Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud di atas diantaranya yaitu jual beli³ atas dasar ketentuan tersebutlah dapat kita ketahui bahwa fungsi dari PPAT dalam perbuatan hukum jual beli tersebut yakni untuk membantu masyarakat membuatkan suatu Akta Jual Beli atau biasa disebut sebagai AJB. Selain itu, PPAT juga membantu melakukan pengurusan pensertipikatan atas objek jual beli supaya pemilik dapat memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah atau objek jual beli dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan di mana tanah yang menjadi objek tersebut berada. Pendaftaran tersebut juga berfungsi untuk mengetahui secara jelas mengenai peralihan kepemilikan, peralihan status tanah yang dimiliki oleh pemiliknya.⁴ Berkaitan dengan Akta Jual Beli sebagaimana telah disinggung sebelumnya, yang dimaksud dengan Akta Jual Beli merupakan suatu akta autentik yang dapat menjadi bukti yang sah bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pemilik lama kepada pemilik baru. Akta Jual Beli ini dapat digunakan untuk mempermudah pada saat proses pendaftaran tanah di

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pertuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* jo *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratutran Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 tahun 1998 jo PP Nomor 24 Tahun 2016, LN. 2016/No. 120, TLN No. 5893, Ps.1 angka 1.

²*Ibid.*, Ps.2 ayat (1).

³*Ibid.*, Ps.2 ayat (2) huruf a.

⁴Cindy Eka Febriana, "Pertanggungjawaban PPAT Sebagai Turut Tergugat Atas Objek Jual Beli Berstatus Sitaan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT.G/2017/PN.PWK)", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2019), hlm. 3.

Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sebagaimana yang telah disebutkan di atas.⁵

Pada umumnya, terjadinya suatu peralihan atau pemindahan hak atas tanah ini dapat terjadi melalui dua hal, pertama terjadi karena adanya peristiwa hukum seperti misalnya pewarisan yang diperoleh akibat adanya peristiwa dimana salah seorang meninggal yang kemudian hak atas tanah tersebut akan berpindah atau beralih kepada para ahli warisnya. Kedua, terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum seperti misalnya tukar-menukar, hibah, jual beli, *inbreng* atau pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama atau peralihan dengan cara lainnya.⁶ Dalam hal suatu tanah yang didapatkan melalui jual-beli dapat dipastikan bahwa sebelumnya diantara kedua belah pihak ini telah melakukan kesepakatan perjanjian jual beli, yang mana dalam perjanjian ini memuat mengenai janji-janji dan ketentuan-ketentuan mengenai syarat apa saja yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Seperti misalnya kesepakatan dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli antara para pihak di hadapan PPAT, biaya peralihan kepemilikan dalam sertipikat, pembayaran jasa PPAT, pajak yang terhutang dan lain-lain.

Telah disebutkan sebelumnya, bahwa seorang PPAT berwenang untuk membuat akta autentik. Maka berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara menyatakan yang pada intinya suatu akta autentik itu adalah akta yang dibuat oleh pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dan berada di dalam daerah kewenangannya.⁷ Suatu akta autentik ini memiliki nilai pembuktian yang sempurna seperti halnya yang telah diterangkan di dalam pasal 1870 KUHPerdara.⁸ Berdasarkan hal tersebut, suatu akta autentik ini memiliki tiga kekuatan pembuktian, yakni pertama kekuatan pembuktian lahiriah yang mana suatu akta tersebut memang memenuhi syarat formil sebagai suatu akta autentik, kedua kekuatan pembuktian formil, yaitu mengenai kepastian identitas dari para penghadap juga kepastian dari tanggal, tanda tangan serta keterangan-keterangan dari para pihak saat berada di hadapan PPAT yang didengar dan dilihat langsung oleh PPAT dan yang ketiga yaitu kekuatan pembuktian material yang berarti kepastian mengenai hal-hal

⁵Aloysius Law Office, "Pentingnya Akta Jual Beli," [https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Pentingnya%20Akta%20Jual%20Beli%20\(AJB\)](https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Pentingnya%20Akta%20Jual%20Beli%20(AJB)), diakses pada 24 Agustus 2022.

⁶Puma Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017), hlm. 2.

⁷*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka), Ps. 1868.

⁸Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021), hlm. 11.

yang disebutkan dalam akta merupakan suatu pembuktian yang sah bagi para pihak yang bersangkutan.⁹

Ketentuan yang menyatakan bahwa akta autentik yang dibuat PPAT/Notaris merupakan alat bukti yang sah juga terdapat dalam pasal 164 HIR/284 RBg.¹⁰ Akta PPAT/Notaris termasuk dalam jenis surat berupa akta autentik, yang mana memiliki nilai pembuktian yang sempurna, serta dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berkaitan begitu juga dengan para wali dan mereka yang memang berhak atas apa yang dicantumkan dalam akta tersebut.¹¹ Dengan demikian maka, suatu akta autentik memiliki nilai pembuktian yang sempurna sehingga tidak memerlukan alat bukti penyerta atau tambahan apapun dan Hakim haruslah meyakini mengenai akta tersebut di Persidangan dan harus mempercayai bahwa akta tersebut benar hingga ditemukan unsur-unsur yang mengarah pada ketidakbenaran dalam akta yang dijadikan alat bukti tersebut.¹²

Sebagaimana yang disebutkan di atas, bahwa Akta PPAT ini menjadi bagian penting dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Dengan demikian maka dalam pembuatan Akta PPAT ini yang dalam hal ini berupa Akta Jual Beli, seorang PPAT harus bertanggung jawab secara penuh atas akta yang dibuatnya dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditentukan sebelum dilakukannya pembuatan akta. Seperti misalnya telah melakukan pembayaran pajak, mencocokkan identitas dari pemilik tanah, memastikan kebenaran dari identitasnya, serta mencocokkan data yang ada dalam sertipikat dengan yang ada di Kantor Pertanahan. Karena, terjadinya penyimpangan pada prosedur ataupun tata cara pembuatan akta autentik ini tentunya memiliki akibat hukum di kemudian hari, seperti misalnya pada kekuatan dari akta autentik dalam hal ini adalah Akta Jual Beli yang kemudian dapat digunakan sebagai alat pembuktian.¹³

Pada umumnya, penandatanganan Akta PPAT seperti misalnya Akta Jual Beli biasanya dilakukan secara berhadapan langsung antara PPAT dengan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Serta, penandatanganan AJB biasanya dilaksanakan apabila proses jual beli antara pihak penjual dan pembeli telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh

⁹Cindy Eka Febriana, "Pertanggungjawaban PPAT Sebagai Turut Tergugat Atas Objek Jual Beli Berstatus Sitaan Pengadilan, hlm. 3.

¹⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata [Herziene Indonesisch Reglement]* diterjemahkan oleh R.Soesilo, (Bogor: Politeia, 2013), Ps. 164.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2015), hlm. 26.

¹² *Ibid.*

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 507.

pembeli.¹⁴ Pada saat sebelum dilakukan penandatanganan akta, PPAT juga akan melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran para penghadap yang bersangkutan dengan melakukan pencocokan pada Kartu Tanda Penduduk milik para penghadap sehingga, dalam hal ini diperlukan ketelitian untuk memastikan mengenai kebenaran dan kecocokan atas identitas para penghadap. Ketelitian yang dimiliki PPAT ini teramat penting, karena jika terjadi kesalahan di kemudian hari maka PPAT itu sendiri yang akan merasakan kerugiannya.

Sebagaimana yang terjadi pada PPAT DA, S.H., M.H. yang dinyatakan bersalah oleh Majelis Hakim akibat adanya tanda tangan palsu milik salah satu penghadapannya dalam suatu Akta Jual Beli yang dibuat olehnya. Dalam putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI hakim menyatakan bahwa PPAT telah mengetahui mengenai objek yang dijual belikan merupakan harta bersama antara Tuan Ilyas dengan Istrinya yang mana jika suatu objek yang akan dijual belikan adalah harta bersama, maka diperlukan beberapa dokumen untuk membuktikan bahwa objek tersebut benar-benar milik bersama, seperti adanya akta nikah, kartu keluarga dari pihak penjual. Namun, pada saat itu, PPAT menerima dokumen milik Tuan Ilyas, Alm dari pihak lain yaitu Tuan Andi Setiadi yang kemudian diserahkan kepada PPAT yang setelah di cek di Kelurahan Pisangan Timur KTP dan KK tersebut tidak terdaftar di Kelurahan. Pihak Penjual dalam hal ini adalah Penggugat, baru mengetahui bahwa tanahnya telah dibalik nama dan menjadi objek jual beli setelah ada surat pemberitahuan Lelang dari PT BMP. Sedangkan, dalam AJB terdapat tanda tangan palsu milik Tn Ilyas Alm, yang dibuktikan dengan adanya surat pemeriksaan dari Puslabfor Bareskrim Polri dan diperkuat dengan pengakuan Istri Tn Ilyas Alm, bahwa mereka berdua selama hidupnya tidak pernah melakukan jual beli dan membuat AJB pada PPAT tersebut. Sehingga, PPAT DA, S.H., M.Kn dinyatakan bersalah karena tidak teliti, lalai atau ceroboh maupun adanya kesengajaan dalam melakukan pemeriksaan mengenai persyaratan dan kelengkapan administrasi dalam pembuatan akta jual beli, yakni dengan hanya menerima Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk serta dokumen tersebut diterima dari pihak lain bukan dari Tn Ilyas atau pihak penjual itu sendiri, meskipun dalam faktanya PPAT telah mengetahui bahwa objek tersebut adalah harta bersama dimana harus ada persetujuan istri, dokumen pendukung lain seperti akta perkawinan.¹⁵

¹⁴ Ivor Ignasio Pasaribu, "Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/aturan-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb-rumah-1t4e8c25272847f>, diakses pada 27 Agustus 2022.

¹⁵ Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Putusan No. 412/PDT/PT DKI, hlm. 5-10.

Oleh karena itu, dari fenomena diatas maka penelitian ini menarik untuk dikaji lebih lanjut terkait akibat hukum dari akta yang dibuat dengan melanggar syarat subjektif dan objektif oleh PPAT serta sanksi dan tanggung jawab apa yang harus dipenuhi oleh PPAT atas perbuatan yang telah dilakukannya.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka terdapat dua rumusan masalah, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Yang Dibuat Dengan Menggunakan Tanda Tangan Palsu?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab PPAT Dan Sanksi Yang Diterima Atas Kelalaian dan Ketidackermatan Yang Dilakukan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Status Harta Bersama?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menguraikan mengenai akibat hukum dari akta PPAT yang cacat yuridis, tanggung jawab serta sanksi yang akan diterima oleh PPAT yang terbukti melakukan kelalaian dalam menjalankan peran dan jabatannya yang telah membuat kerugian kepada pihak lain.

2. Metode Penulisan

Penelitian merupakan suatu bentuk usaha yang dilakukan untuk mengetahui serta membuat susunan penelitian secara metodologis, sistematis dan juga konsisten. Penelitian juga dapat diartikan sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan bagi seluruh orang yang ada di dunia.¹⁶ Metodologis sendiri memiliki pengertian yakni, penelitian yang dilakukan dengan ketentuan yang telah ditentukan secara tertentu, sedangkan sistematis yakni pada saat dilakukannya penelitian, maka penelitian tersebut dilakukan sesuai dengan Langkah-langkah yang memang diikutinya, dan konsisten yakni taat pada asas.¹⁷ Maka, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif yang berarti penelitian yang berkaitan dengan norma-norma hukum serta berdasarkan pada ketentuan undang-undang yang berlaku di masyarakat.¹⁸

Sedangkan, tipe penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah tipe penelitian deskriptif. Deskriptif berarti bahwa penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dengan tepat mengenai sifat pada suatu individu maupun kelompok-kelompok tertentu, keadaan, gejala atau untuk menentukan mengenai frekuensi suatu gejala.¹⁹ Sumber bahan atau jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber bahan atau jenis data sekunder. Data sekunder yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau studi

¹⁶ Sri Mamudji. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 2.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 13-14.

¹⁹ Sri Mamudji. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 4.

Pustaka.²⁰ Jenis sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber hukum primer, sekunder dan tersier.

Sumber Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Kemudian sumber hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dan menjadi literatur adalah berasal dari buku-buku, jurnal, tesis dan juga disertasi. Sedangkan sumber hukum tersier yakni berasal dari Putusan Pengadilan Tinggi.

Alat pengumpulan data, sedikitnya di kenal dengan tiga jenis yakni studi dokumen atau bahan Pustaka, observasi dan wawancara.²¹ Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan. Sedangkan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yang merupakan tatacara penelitian yang kemudian menghasilkan penelitian dalam bentuk deskriptif analitis yakni apa yang dinyatakan oleh tujuan penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata dan yang diteliti serta dipelajari mengenai objek penelitian yang utuh.²² Maka, metode kualitatif ini digunakan karena data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang mana penyajian dan analisis dilakukan secara bersamaan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Yang Dibuat Dengan Menggunakan Tanda Tangan Palsu

Akta Jual Beli merupakan suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah yang mana didalamnya memuat mengenai kehendak dari para pihak serta terdapat syarat-syarat yang telah disepakati dan ditentukan dan dari ketentuan-ketentuan perjanjian jual beli.²³ Akta jual beli juga dapat diartikan sebagai dokumen yang dibuat oleh Pejabat Umum dengan tujuan untuk menyatakan bahwa telah terjadinya suatu peristiwa jual beli dengan objek tanah yang mana di dalam Akta tersebut memuat hal-hal yang telah disepakati oleh para pihak dan format penulisannya telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.²⁴ Pejabat Umum yang dimaksud dan berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tersebut.²⁵

²⁰ *Ibid.*, hlm. 6.

²¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3* (Jakarta: UI Press, 2015), hlm. 66.

²² Sri Mamudji. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 67.

²³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 51.

²⁴ Aulia Farazenia, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Blei (PPJB) Lunas Yang Hasil Pembayaran Dikembalikan Pada Pihak Pembeli (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/VII/2019)", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2020), hlm. 28.

²⁵ Indonesia, PP Nomor 37 tahun 1998 jo PP Nomor 24 Tahun 2016, Ps. 2.

Suatu Akta Jual Beli dapat dikatakan sah jika akta tersebut dibuat dengan memenuhi ketentuan yang termasuk dalam syarat sah suatu perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdato.²⁶ Perjanjian merupakan peristiwa dimana salah terdapat dua belah pihak yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang memang mereka sepakati dan mereka sanggupi untuk dipenuhi. Dari perjanjian yang telah disepakatinya, kemudian akan timbul hubungan antara para pihak yang saling berjanji tersebut. Dari perjanjian itu juga kemudian timbul perikatan antara kedua belah pihak yang bersangkutan. Selain itu, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, sebab para pihak yang saling berjanji itu telah saling menyetujui atas hal-hal yang akan mereka lakukan.²⁷

Dalam perjanjian misalnya perjanjian jual beli, kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pembeli sama-sama saling mengikatkan diri untuk membuat perjanjian diantara kedua belah pihak mengenai jenis barang dan harga yang disepakati. Dalam hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan dari pihak penjual kepada pihak pembeli berupa menyerahkan objek jual beli untuk selama-lamanya dalam hal ini misalnya tanah. Berdasarkan hukum adat, jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang yang berarti proses jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan tunai artinya pembayaran mengenai objek jual beli dengan harga yang telah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak.²⁸ selain dalam hukum adat, jual beli juga ditentukan dalam pasal 1457 KUHPerdato²⁹ yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu dan yang lainnya saling mengikatkan diri dan menyerahkan suatu barang kepada pihak lain, dan pihak lain (pembeli) berkewajiban untuk membayar sesuai harga yang diperjanjikan. Selain itu, mengenai jual beli kemudian dipertegas dalam pasal 1458³⁰ bahwa jual beli dianggap telah terjadi jika kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang dan harganya belum diserahkan secara fisik.

Mengenai ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdato tersebut di kelompokkan menjadi dua yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif ini meliputi dua hal yakni kesepakatan dan kecakapan. Kesepakatan berarti para pihak yang akan melakukan hubungan hukum jual beli telah mencapai persetujuan atau kesepakatan atas tindakan hukum tersebut baik mengenai tanah ataupun bangunan, begitupula sepakat mengenai harga-harganya. Dalam hal syarat subjektif ini tidak terpenuhi maka, ketentuan yang dapat diterima oleh para pihak adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Permintaan dibatalkannya perjanjian dapat dilakukan oleh salah satu pihak saja.³¹ Terjadinya pertanyaan kesepakatan ini bisa melalui beberapa cara, seperti dilakukan secara tertulis dengan bahasa yang sempurna, dilakukan secara lisan dengan bahasa yang sempurna, bahasa yang tidak sempurna namun bisa diterima oleh pihak lawan, bahasa isyarat yang diterima oleh pihak lawan, dan dilakukan secara diam atau membisu selama hal tersebut dipahami dan diterima oleh pihak lawan sebagai persetujuan. Namun yang paling sering digunakan yakni dengan lisan dan tulisan. Tujuan dilakukan secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum yang sempurna bagi para pihak apabila dikemudian hari

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek], Ps. 1320.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 19, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 1.

²⁸ Wahyu Wardhana, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali" (*Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*, 2020), hlm. 16-17.

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek], Ps. 1457.

³⁰ *Ibid.*, Ps. 1458.

³¹ Muhammad Romli, "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdato," *Al Hakim*, Vol. XVII, No. 2, hlm. 184.

timbul sengketa.³² Sedangkan kecakapan, berarti para pihak yang melakukan hubungan hukum jual beli ini merupakan orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang.³³ Seperti halnya, dalam KUHPerdara³⁴, cakap itu ketika seorang berusia 21 tahun atau sudah menikah. Selain itu orang yang melakukan perbuatan hukum juga tidak sedang berada dibawah pengampunan, artinya para pihak dapat menyadari secara sadar bahwa mereka sedang melakukan suatu perjanjian atau perbuatan hukum. Dengan demikian, jika suatu perjanjian dilakukan oleh orang dibawah umur atau sedang dibawah pengampunan serta perempuan yang telah kawin maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.³⁵

Sedangkan syarat objektif meliputi dua hal yakni suatu hal tertentu dan kausa halal. Suatu hal tertentu yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal tertentu berarti bahwa yang menjadi objek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau objek yang tercantum dalam akta jual beli haruslah berupa objek yang jelas jenisnya seperti apa dan bagaimana, seperti misalnya objek tersebut berupa sebidang tanah beserta bangunannya atau misalnya hanya sebidang tanah saja. Sedangkan suatu sebab yang halal berarti bahwa suatu perbuatan hukum misalnya jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang tidak melanggar ketentuan sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang, tidak melawan kesusilaan dan ketertiban umum.³⁶ Berdasarkan hal tersebut, maka setiap pihak yang hendak melakukan jual beli harus mematuhi syarat-syarat yang ditentukan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga apabila kedua syarat objektif ini dilanggar oleh kedua belah pihak maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya apa yang dilakukan oleh kedua belah pihak dianggap tidak pernah terjadi.

Dalam prakteknya, untuk melakukan suatu perbuatan hukum mengenai jual beli para pihak harus bisa memenuhi syarat-syarat yang ada untuk kelengkapan berkas yakni mengenai data tanah, data tentang calon penjual dan pembeli serta data mengenai pengecekan tanah. Jika proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT maka, para pihak hanya perlu menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan kepada PPAT. Namun, dalam hal menjalankan kewenangannya dalam membuat suatu akta autentik dalam hal ini adalah akta jual beli PPAT dapat menolak untuk membuat akta jual beli apabila tanah yang menjadi objek jual beli dalam keadaan sengketa. Jadi, sebelum dilakukan proses jual beli sebaiknya dilakukan pengecekan mengenai tanah tersebut untuk memastikan apakah objek jual beli sedang dalam sengketa, dalam tanggungan atau tidak. Pada saat akan melakukan proses jual beli di hadapan PPAT, pihak penjual perlu menyiapkan beberapa dokumen penting yakni fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Bukti pembayaran Pajak, NPWP, bukti persetujuan suami istri, dan Sertipikat asli dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dan lain-lain sesuai yang diperlukan. Sedangkan untuk penjual

³² Novi Ratna Sari, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam," *Jurnal Reportorium*, Vol. IV, (Juli-Desember, 2017), hlm. 83.

³³ Fransiscus Xavierius Arsin, *Buku Ajar: Teknik Pembuatan Akta PPAT*, (Jakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2021), hlm. 66.

³⁴ *Ibid.*, Ps. 330.

³⁵ Desi Syamsiah, "Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 KUHPerdara Tentang Syarat Sah Perjanjian" *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 (Juni, 2021), hlm. 329.

³⁶ Fransiscus Xavierius Arsin, *Buku Ajar: Teknik Pembuatan Akta PPAT*, hlm. 66.

dokumen yang perlu disiapkan adalah Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah dan NPWP.³⁷

Sebagaimana yang telah dipaparkan di atas mengenai jual beli khususnya dalam hal syarat sah jual beli, maka jika kemudian dikaitkan dengan kasus yang ada pada putusan nomor 412/PDT/2018/PT DKI terdapat beberapa syarat yang tidak terpenuhi dalam perbuatan hukum jual beli tersebut. Pertama, dalam proses perbuatan hukum jual beli tersebut tidak ada kesepakatan yang terjadi diantara kedua belah pihak yang dibuktikan dengan ketidaktahuan dari pihak pemilik asli sertipikat dengan nomor 244 atas nama Muhammad Ilyas dan tidak ada kesepakatan antara dari istrinya dalam proses jual beli dan balik nama menjadi Tuan Andi Setiadi. Dalam proses perbuatan hukum ini, PPAT yang diduga sejak awal telah mengetahui jika objek tersebut merupakan harta bersama yang mana apabila akan dilakukan perbuatan hukum jual beli maka harus ada persetujuan dari pihak istri dan dokumen lain seperti akta nikah. Namun dalam prakteknya, PPAT ini hanya menerima KTP dan KK yang ternyata rekayasa (tidak terdaftar di kelurahan setempat) yang pada saat itu diserahkan oleh pihak pembeli dan PPAT tetap memproses perbuatan hukum jual beli tersebut, sehingga dalam hal ini PPAT telah melakukan kelalaian dalam menjalankan jabatannya yakni dalam hal pemeriksaan mengenai syarat-syarat yang diperlukan dalam perbuatan hukum mengenai jual beli tersebut.

Kedua, setelah diserahkan data palsu pihak pembeli yakni Andi Setiadi juga memalsukan tanda tangan dari Tuan Ilyas (alm) yang pada saat itu dipalsukan dan dihadapkannya nama lain yang dalam keterangannya adalah istrinya bernama Mimin Sulastri. Padahal, dalam kenyataannya Tuan Ilyas (alm) hanya memiliki satu istri yang bernama Roostiningsih. Pemalsuan tanda tangan tersebut semakin dikuatkan dengan adanya bukti dari hasil pemeriksaan yang dilakukan Puslabfor Bareskrim Polri yang menyatakan bahwa tanda tangan milik Tuan Ilyas (alm) tidak identik dengan tanda tangan aslinya. Sehingga dalam hal ini maka terdapat pelanggaran syarat sah nya perjanjian yakni pelanggaran suatu sebab yang halal, yang berarti selama proses perbuatan hukum tersebut memang sudah ada itikad tidak baik antara pihak pembeli yakni Andi Setiadi dan PPAT yang bersangkutan, yakni dengan adanya tanda tangan palsu, surat-surat palsu yang diserahkan kepada PPAT.

Dengan demikian maka, perbuatan hukum jual beli yang dilakukan melanggar syarat subjektif yakni kesepakatan para pihak dan pelanggaran terhadap syarat objektif yakni sebab yang halal. Sebagaimana yang telah disebutkan di atas, jika perjanjian melanggar syarat subjektif maka perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika perjanjian tersebut melanggar syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian maka, karena adanya pelanggaran mengenai syarat sah perjanjian ini, maka Akta Jual Beli dengan Nomor 48/2011 yang dibuat oleh PPAT Dewi Andriani menjadi batal demi hukum.

3.2. Tanggung Jawab PPAT Dan Sanksi Yang Diterima Atas Kelalaian dan Ketidacermatan Yang Dilakukan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya yakni membuat suatu akta autentik dan serangkaian kegiatan mengenai pendaftaran tanah sebagai bukti telah terjadinya suatu

³⁷ Stephannie Clara Laurika Asfin Ronisinta, "Akibat Hukum Penyalahgunaan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli Tanah Yang Mengakibatkan Isi Akta Tidak Sesuai Dengan Kehendak Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PDT/2017/PT.BDG), (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok 2019), hlm. 44-45.

perbuatan hukum diantara para pihak seperti halnya membuat Akta Jual Beli akan berpegang teguh pada ketentuan yang telah mengaturnya³⁸ yakni dengan Undang-Undang 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, dalam menjalankan jabatannya seorang PPAT juga senantiasa untuk selalu berpegang pada asas itikad baik pada setiap klien yang datang kepadanya. Itikad baik ini menjadi hal pertama yang dilihat oleh para pihak saat sebelum melakukan suatu perbuatan hukum baik berupa perjanjian atau yang lainnya. Itikad baik itu dilaksanakan untuk memberikan gambaran mengenai sikap, karakter serta perilaku dari para pihak, karena hal tersebut yang akan jadi patokan bahwa suatu perbuatan hukum yang dilakukan hari ini tidak akan menjadi malisah atau sengketa di kemudian hari yang tentunya akan merugikan para pihak itu sendiri.³⁹

Itikad baik juga tercantum dalam KUHPerdota yakni mengenai itikad baik dalam berkontrak yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang berisi mengenai bahwa suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya semua pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah perjanjian maka harus berlandaskan pada asas itikad baik ini.⁴⁰ Sedangkan, dalam proses pembuatan akta penerapan asas itikad baik ini dapat dilihat dari dua sisi yakni sisi selaku penghadap yang membuat akta dan sisi dari PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik yang dibutuhkan oleh penghadapnya.⁴¹ Dari sisi penghadap itikad baik bertujuan supaya perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan dengan dituangkan dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT tidak merugikan salah satu pihak di kemudian hari, artinya kedua belah pihak berharap bahwa perbuatan hukum yang mereka lakukan dapat sama-sama saling menguntungkan satu sama lain. Selain itu, kedua belah pihak dapat dengan nyata membuktikan keabsahan dari dokumen-dokumen yang dilampirkan untuk melakukan suatu perbuatan hukum, seperti misalnya untuk melakukan jual beli. Sedangkan dari sisi PPAT itikad baik ini nantinya akan berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT terhadap akta yang telah dibuat dan dikeluarkannya. Itikad baik yang dimiliki oleh PPAT ini untuk selalu beranggapan bahwa para penghadap yang datang kepadanya adalah orang yang baik, tidak memiliki niat jahat, memenuhi syarat untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan lain-lain.⁴² Namun, jika PPAT sedari awal telah mengetahui bahwa perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh penghadap itu mengandung tindakan yang bertentangan dengan asas itikad baik namun, PPAT tetap membuat akta atas perbuatan hukum tersebut maka PPAT juga memiliki niat yang tidak baik.

Selain itu, seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya juga harus berpegang pada prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini bermakna bahwa PPAT harus memiliki sikap waspada baik pada diri sendiri maupun kepada orang lain, hati-hati Ketika akan melakukan setiap tindakan yang diambil, waspada dan hati-hati pada setiap konsekuensi yang akan didapatkan atas tindakan yang dilakukannya, baik untuk saat ini atau di waktu

³⁸ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm. 154.

³⁹ Wardah Aprilian, Dian Puji N. Simatupang, dan Pieter Everhardus Latumenten, "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Objek Warisan Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020)," *Indonesian Notary*, (2022), hlm. 294.

⁴⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1338 ayat (3).

⁴¹ Adjeng Dian Andari, "Implikasi PMH dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggung Jawaban Perdata dan Pidana (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/PDT/2016)," *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, (Juli 2019), hlm. 78.

⁴² Wardah Aprilian, Dian Puji N. Simatupang, dan Pieter Everhardus Latumenten, hlm. 295.

kedepannya. Prinsip kehati-hatian ini penting diterapkan oleh PPAT karena sekali PPAT membubuhkan tanda tangannya dalam akta maka dapat mengakibatkan terjadinya perubahan kepemilikan atau peralihan hak. Prinsip kehati-hatian yang harus dimiliki oleh PPAT ini ditentukan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 yang pada intinya berisi bahwa suatu akta yang dibuat oleh PPAT harus dibacakan serta dijelaskan isinya, dihadiri oleh dua orang saksi dan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT itu sendiri.⁴³

Karena dalam prakteknya, meskipun telah berusaha maksimal menerapkan asas itikad baik, prinsip kehati-hatian, kecermatan, dan ketelitian dalam menjalankan jabatan masih banyak PPAT yang tersandung dalam kasus hukum yang kemudian mengakibatkan PPAT harus menerima sanksi dan menanggung akibat dari perbuatan yang dianggap telah lalai, ceroboh, unsur kesengajaan, kurang teliti maupun tidak cermat. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada PPAT Dewi Andriani yang dinyatakan lalai, ceroboh dan kesengajaan dalam melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas administrasi perbuatan hukum mengenai jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 48 tanggal 05 Mei Tahun 2011.

Mengenai sanksi yang dapat diterima oleh PPAT ketika terbukti melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya, ditentukan dalam Kode Etik PPAT, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sanksi yang ditentukan dalam Kode Etik jika PPAT terbukti melanggar ketentuan yang telah ditentukan dalam Kode Etik terdapat dalam Pasal 6⁴⁴ yang terdiri dari teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Sedangkan, sanksi yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria dituangkan dalam Pasal 13 ayat (1)⁴⁵ yang terdiri dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Ketentuan lain yang mengatur mengenai pemberian sanksi administratif ini tertuang juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tepatnya dalam pasal 62 yang pada intinya menyatakan jika PPAT melanggar ketentuan yang telah ditentukan maka dikenakan sanksi administrative berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dan tidak menutup kemungkinan akan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang menderita akibat kelalaian yang dilakukan olehnya.⁴⁶

Sanksi merupakan sebuah hukuman atau tindakan yang memaksa yang diberikan kepada seseorang yang melakukan pelanggaran terhadap hukum, aturan maupun perintah. Di Indonesia sendiri terdapat tiga jenis sanksi yakni sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Sanksi administratif sendiri diartikan sebagai sanksi yang diberikan karena seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap administrasi atau ketentuan undang-undang yang sifatnya adalah administrasi. Biasanya, sanksi administrasi itu berupa

⁴³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwichyo Wanda "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertipikat," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24, (Juli, 2017), hlm. 473-474.

⁴⁴ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 6.

⁴⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen 2 Tahun 2018, Ps.13 ayat (1).

⁴⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen 24 Tahun 1997, Ps. 62.

denda, peringatan tertulis, pencabutan izin dan lain sebagainya.⁴⁷ Mengenai sanksi administratif yang akan diterima oleh PPAT yang melakukan pelanggaran, dituangkan dalam Kode Etik PPAT, Peraturan Menteri, dan Peraturan Pemerintah sebagaimana yang telah ditentukan di atas. Kemudian yang dimaksud dengan sanksi perdata ialah sanksi yang dijatuhkan berdasarkan dari putusan pengadilan. Dalam hal ini dibedakan menjadi tiga bagian yakni sanksi putusan kondemnatoir yaitu putusan yang dalam amarnya memuat hukuman bagi salah satu pihak yang berperkara, seperti membayar biaya perkara. Sanksi putusan deklarator atau deklaratif yakni putusan yang menyatakan mengenai pernyataan hakim atas sesuatu hak maupun status yang dicantumkan dalam amar putusan, seperti hakim menyatakan bahwa pemilikan atas benda yang disengketakan tidak sah sebagai milik penggugat, dan sanksi putusan konstitutif yakni putusan yang memastikan suatu keadaan hukum yang sifatnya meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru, seperti perceraian.⁴⁸

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, jika dikaitkan dengan kasus yang terdapat dalam Putusan 412/PDT/2018/PT DKI maka PPAT DA dapat dikenakan sanksi administratif karena dalam menjalankan kewenangannya PPAT melakukan kelalaian/kecerobohan pada saat sedang melakukan pemeriksaan persyaratan yang dibutuhkan untuk kelengkapan administrasi dalam perjanjian jual beli. Dimana, pada saat itu PPAT mengetahui secara pasti bahwa yang menjadi objek jual beli statusnya itu harta bersama, artinya harus ada persetujuan dari suami/istri, kemudian didukung dengan adanya akta perkawinan, untuk memastikan kebenarannya. Namun dalam Prakteknya, PPAT hanya menerima Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang ternyata keduanya tidak terdaftar di kelurahan. Meski demikian, PPAT tetap membuat akta jual beli yang dimintakan oleh Andi Setiadi (Tergugat I). Sehingga, dalam hal ini PPAT telah melakukan pelanggaran dan dapat dikenakan sanksi administratif baik berupa teguran lisan hingga pemecatan secara tidak hormat sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Selain itu, PPAT dapat dikenakan sanksi perdata karena atas perbuatan yang dilakukan olehnya dengan mengeluarkan Akta Jual Beli ada pihak yang dirugikan yakni Tn. Ilyas (Alm) dan Istrinya Ny. Roostiningsih. Dalam hal ini, sanksi perdata dijatuhkan karena perbuatan yang dilakukan oleh PPAT berupa perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang membawa kerugian itu kerana kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.⁴⁹

Perlu diketahui, untuk melihat apakah yang bersangkutan benar-benar melanggar perbuatan melawan hukum atau tidak yakni dapat dilihat dari 4 syarat yang ada yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Selain itu, seseorang dapat digugat perbuatan melawan hukum jika melanggar syarat-syarat yang ada yakni perbuatan tersebut melawan hukum, ada kesalahan pada pelaku, ada kerugian, dan harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian⁵⁰

⁴⁷ Erizka Permatasari, "Mengenal Sanksi Hukum Pidana, Perdata, dan Administratif." <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-sanksi-hukum-pidana--perdata--dan-administratif-14be012381c490>, diakses pada 01 September 2022.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1365.

⁵⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

Ganti kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti kerugian yang dibebankan kepada pihak yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Artinya, ganti kerugian ini timbul karena adanya kesalahan, bukan dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, adanya kesalahan, kelalaian, ketidak cermatan dan kurangnya kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan jabatannya maka, PPAT dikenakan sanksi ganti kerugian yang harus dibayarkan kepada keluarga Tn. Ilyas (Alm). Berkaitan dengan sanksi perdata yang diterima PPAT, hakim dalam putusannya memutuskan bahwa PPAT bersama Tergugat lainnya dibebankan ganti kerugian sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

Sedangkan mengenai adanya dokumen-dokumen palsu mengenai identitas, pihak dan tanda tangan palsu tidak menjadi tanggung jawab PPAT. Karena, tanggung jawab yang dimiliki PPAT hanya tanggung jawab secara formil mengenai pemeriksaan identitas yang diberikan oleh penghadap kepadanya. Sedangkan mengenai kebenaran materil nya, tidak menjadi tanggung jawab PPAT itu sendiri. Sehingga, jika melihat dari sudut pemberian identitas palsu kepada PPAT, maka PPAT itu sendiri menjadi korban atas perbuatan dari penghadapnya.⁵¹ Dengan demikian, maka PPAT tidak dibebankan tanggung jawab mengenai kebenaran atas identitas yang diberikan oleh penghadap kepadanya.

4. Kesimpulan

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk membantu masyarakat membuat suatu akta autentik yang dapat digunakan sebagai suatu alat bukti dan sebagai tanda adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Salah satu produk akta yang dapat dibuat oleh PPAT dalam membantu masyarakat adalah Akta Jual Beli. Adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT ini menjadi bukti yang kuat bahwa telah dilakukan proses perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli. Dalam prakteknya sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, setiap yang melakukan perbuatan jual beli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang dan pastinya ketentuan tersebut masih berlaku. Sehingga, apabila suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan sebagaimana kasus di atas, yang tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif maka akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT Dewi Andiriani dengan Nomor 48/2011 dinyatakan batal demi hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat akta autentik tentu saja harus mematuhi prinsip-prinsip maupun asas-asas yang ada. Seorang PPAT ketika sedang menjalankan kewenangannya, harus menerapkan asas itikad baik kepada setiap penghadap yang datang kepadanya baik untuk meminta pendapat hukum, ataupun meminta untuk dibuatkan akta. Namun, PPAT juga disamping itu harus menerapkan prinsip kehati-hatian, kecermatan, dan ketelitian yang mana hal tersebut dilakukan untuk melindungi dirinya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Karena meskipun telah menerapkan prinsip-prinsip serta asas yang ada, tidak menutup kemungkinan seorang PPAT akan terjerumus pada kesalahan yang mengakibatkan dirinya harus menerima dan menanggung sanksi yang harus dijalkannya. Sanksi-sanksi yang diterima PPAT itu bisa berbagai macam, bisa dikenai sanksi administratif, sanksi perdata ataupun juga pidana. Hal ini, seperti yang terjadi pada PPAT Dewi Andriani yang harus menanggung sanksi perdata berupa ganti kerugian dengan

⁵¹ Hendry Bkry Agustino, "Tanggung Jawab Notaris Selaku PPAT Terhadap Validitas Identitas Para Penghadap (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1023K/PDT/2004," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2004), hlm. 54.

nominal yang tidak sedikit serta sanksi administratif yang diakibatkan oleh kelalaiannya dalam menjalankan tugas. Sehingga, dalam menjalankan kewenangan yang dimiliki harus tetap berhati-hati dan sekiranya syarat yang diperlukan untuk membuat suatu Akta Autentik belum terpenuhi, jangan dibuat terlebih dahulu.

Daftar Pustaka

Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021.
- Arsin, Fransiscus Xavierius. *Buku Ajar: Teknik Pembuatan Akta PPAT*. Jakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2021.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undnag-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Mamudji, Sri. *et.al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Smsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Subketi, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2015.
- Subketi, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001.

Jurnal

- Andirani, Adjeng Dian. "Implikasi PMH dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggung Jawaban Perdata dan Pidana (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/PDT/2016)." *Jurnal Hukum Kenotariatan* (2019). 78.
- Aprilian, Wardah, Dian Puji N. Simatupan dan Pieter Everhardus Latumenten. "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Objek Warisan Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* (2022). 294.
- Romli, Muhamamd. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata." *Al Hakim*. 184.
- Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam." *Jurnal Reportorium* (2017). 83.
- Syamsiah, Desi. Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 KUHPerdata Tentang Syrat Sah Perjanjian." *Jurnal Inovasi Penelitian* (2021). 329.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu dan Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* (2017). 473-474.

Tesis

- Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017).

- Agustino, Hendry Bkry. "Tanggung Jawab Notaris Selaku PPAT Terhadap Validitas Identitas Para Penghadap (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1023K/PDT/2004)." (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2004).
- Farazenia, Aulia. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Hasil Pembayaran Dikembalikan Pada Pihak Pembeli (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/VII/2019)." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2020).
- Febrina, Cindy Eka. "Pertanggungjawaban PPAT Sebagai Turut Tergugat Atas Objek Jual Beli Berstatus Sitaan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT.G/2017/PN.PWK)." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2019).
- Ronisinta, Stephanie Clara Laurika. "Akibat Hukum Penyalahgunaan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli Tanah Yang Mengakibatkan Isi Akta Tidak Sesuai Dengan Kehendak Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PDT/2017/PT.BDG)." (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2019).
- Wardhana, Wahyu. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali." (Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2020).

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen 2 Tahun 2018.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Perturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratutran Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 tahun 1998 jo PP Nomor 24 Tahun 2016.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen 24 Tahun 1997.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata [Herziene Indonesisch Reglement]* diterjemahkan oleh R.Soesilo. Bogor: Politeia, 2013.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka.

Website

- Aloysius *Law Office*, "Pentingnya Akta Jual Beli." Diakses di [https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Pentingnya%20Akta%20Jual%20Beli%20\(AJB\)](https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Pentingnya%20Akta%20Jual%20Beli%20(AJB)), pada 24 Agustus 2022.
- Pasaribu, Ivor Ignasio. "Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah." Diakses di <https://www.hukumonline.com/klinik/a/aturan-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb-rumah-lt4e8c25272847f>, pada 27 Agustus 2022.
- Permatasari, Erizka. "Mengenal Sanksi Hukum Pidana, Perdata, dan Administratif." Diakses di <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-sanksi-hukum-pidana--perdata--dan-administratif-lt4be012381c490>, pada 01 September 2022.