

**PENYELESAIAN ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNG JAWABAN PPAT ATAS
AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN
HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SAMPIT NOMOR
08/Pdt.G/2020/PN.Spt)**

Mohammad Farid

Program Magister Hukum Universitas Nasional, Jakarta, Indonesia

faridmohmd@gmail.com

Rumainur

Universitas Nasional, Jakarta, Indonesia

rumainur@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze juridically the responsibility of Land Deed Drafting Officials (PPAT) in making Sale and Purchase Deeds (AJB) which contain elements of unlawful acts. This study refers to the case recorded in the Sampit District Court Decision Number 08/Pdt.G/2020/PN.Spt. This case involves PPAT which is considered responsible for the AJB it made even though there are elements of unlawful acts, which have the potential to harm other parties. This research uses a normative research method with a case study approach. In this study, it was found that PPAT has an obligation to ensure the validity of the transaction object and ensure that there are no legal violations in the AJB creation process. The results of the analysis show that even though the PPAT acts as the legal party in making the deed, it can still be held responsible if there is evidence that the deed made contains elements of unlawful acts, whether in the form of fraud, falsification of documents, or transactions that are contrary to applicable legal provisions. Therefore, PPAT must be more careful in carrying out its duties so as not to be involved in actions that violate the law. This research provides recommendations for the need to increase supervision and training for PPAT to prevent similar things from happening in the future.

Keywords: PPAT Accountability, Sale and Purchase Deed, Unlawful Acts, Case Study, Sampit District Court Decision

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Studi ini mengacu pada kasus yang tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt. Kasus ini melibatkan PPAT yang dianggap bertanggung jawab atas AJB yang dibuatnya meskipun terdapat unsur perbuatan melawan hukum, yang berpotensi merugikan pihak lain. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan studi kasus. Dalam kajian ini, ditemukan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan objek transaksi dan memastikan tidak ada pelanggaran hukum dalam proses pembuatan AJB. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun PPAT bertindak sebagai pihak yang sah dalam membuat akta, ia tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terdapat bukti bahwa akta yang dibuat mengandung unsur perbuatan melawan hukum, baik berupa penipuan, pemalsuan dokumen, atau transaksi yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, PPAT harus lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya agar tidak terlibat dalam tindakan yang melanggar hukum. Penelitian ini memberikan rekomendasi perlunya peningkatan pengawasan dan pelatihan bagi PPAT untuk mencegah terjadinya hal serupa di masa mendatang.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban PPAT, Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum.

A. PENDAHULUAN

Perjanjian dalam bentuk tertulis biasanya dibuat dengan menggunakan akta. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Akta dapat dikategorikan dalam dua bentuk, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta di bawah tangan mempunyai ciri dimana dalam pembuatan bentuknya bebas, dalam hal pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum yang berwenang serta mempunyai kekuasaan pembuktian selama para pihak yang membuatnya tidak menyangkal isi akta jika dikemudian hari terjadi sengketa. Sedangkan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana di tempat akta itu dibuatnya. Berdasarkan definisi Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimaksud pegawai umum adalah Notaris, akan tetapi tidak berarti, bahwa notaris adalah pegawai negeri, yakni pegawai yang merupakan bagian dari suatu korps pegawai yang tersusun, dengan hubungan kerja yang hierarkis, yang digaji oleh Pemerintah.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Melalui akta yang dibuatnya, notaris memiliki otoritas untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris sebagai seorang Professional.

Profesi Notaris erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), PPAT adalah seorang yang diangkat sesuai dengan persyaratan oleh Menteri untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan sebelum pengangkatannya telah mengikuti ujian untuk dapat menjadi PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, PPAT berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan antara lain pembuatan akta akibat peralihan hak atas tanah seperti disebut dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu peralihan hak yang memerlukan peran PPAT adalah dalam hal jual beli tanah. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan adalah dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT, yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran tanah perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT selaku Pejabat Publik tersebut bertujuan untuk memberikan sebuah kepastian hukum yang mutlak kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah) serta dapat digunakan sebagai Alat Bukti yang sah.

Kesadaran akan inilah yang menyebabkan munculnya suatu pemikiran untuk membuat suatu alat bukti yang dapat melindungi hak-hak seseorang dalam berinteraksi dengan yang lainnya, guna keperluan tersebut para stake holder dari negara ini melalui Undang-undang memberikan dan mempercayakan kepada PPAT untuk memproduksi atau merancang alat bukti yang sempurna.

Suatu akta dapat menjadi sebuah hal yang sangat penting serta harus dipenuhi syarat-syaratnya terlebih dahulu oleh seorang PPAT sebagai Pemangku Jabatan Publik dalam pembuatan sebuah akta tersebut. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti di dalam atau di luar persidangan demi mencapai sebuah Keadilan dalam suatu sengketa yang lahir dari sebuah perikatan. Menurut ketentuan hukum, barangsiapa mengatakan sesuatu harus membuktikan kebenarannya. Akta menurut Veegens-Oppenheim-Polak DLIII 1934 adalah: *“een ondertekend geschrift opgemaakt om tot bewijs te dienen,”* Yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie menjadi: “suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti”. Selanjutnya merujuk dengan apa yang dimaksud akta otentik di atas, Pasal 1868 KUHPdata menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Dapat dirumuskan bahwa suatu akta akan memperoleh otentisitasnya apabila memenuhi syarat-syarat:

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

PPAT sebagai pejabat umum, berwenang untuk membuat akta autentik tentang semua tindakan-tindakan, untuk perjanjian-perjanjian dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan. Dalam prakteknya yang sering ditemui, dimana kerap terjadi adanya PPAT yang sering dihadapkan kepada hal-hal dimana ia harus menentukan sendiri, apakah ia harus menentukan Hak Ingkar yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang atau tidak. Mengingat adanya sanksi berupa hukuman penjara atau denda, kewajiban membayar biaya, kerugian dan bunga serta kemungkinan pemecatan dari Jabatan PPAT karena pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sudah seharusnya PPAT mengetahui dengan sungguh-sungguh kapan dan sampai seberapa jauh tugas-tugas yang diembannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT membuat akta berdasarkan keinginan dan sepakat dari kedua belah pihak. Apabila sepakat tidak ada mustahil jual beli jasa dilaksanakan kecuali dapat dibuktikan ada unsur yang tidak benar atau tidak sebagaimana mestinya dalam pelaksanaan jual beli tersebut. PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan apa yang disampaikan dengan didukung oleh data-data yang benar. Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Salah satunya akta jual beli, yang merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan.

Sebagai akta otentik maka akta yang dibuat oleh PPAT dengan notabene pejabat umum mempunyai nilai pembuktian. Nilai pembuktian akta PPAT ini dapat dianalogikan seperti halnya akta Notaris karena mengenai akta PPAT belum diatur dalam bentuk Undang-undang. Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik dibedakan 3 kekuatan

pembuktian yakni:

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Suatu akta kelihatannya sebagai akta autentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik;
- b. Kekuatan pembuktian formal, maksudnya adalah kekuatan pembuktian ini dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;
- c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya adalah apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seseorang PPAT seperti seorang PPAT tidak membacakan atau menjelaskan isi dari akta jual beli yang dibuatnya. Hal seperti ini harus dihindari oleh seseorang PPAT karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan PPAT, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Di sisi lain seorang PPAT juga akan dituntut tanggung jawabnya, baik itu dengan membayar biaya kerugian-kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan apabila untuk itu terdapat alasan jika akta yang dibuat dihadapan para pihak tidak didasarkan pada bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan pengadilan dapat membatalkan akta yang telah dibuat tersebut atau hanya menganggap akta tersebut sebagai akta di bawah tangan.

Dalam praktiknya saat melaksanakan perjanjian jual beli, sering timbul sengketa diantara para pihak meskipun transaksi jual belinya telah dilakukan dihadapan PPAT dan telah dituangkan dalam akta jual beli yang otentik. Untuk melaksanakan suatu perjanjian jual beli,

diantara para pihak dibutuhkan iktikad baik untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati agar segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dapat terpenuhi serta tidak ada yang dirugikan. Hal tersebut sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Dengan demikian, penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik yang dimilikinya kepada pembeli, dan begitu pula sebaliknya, pembeli wajib memberikan pembayaran atas transaksi yang telah mereka sepakati.

Dalam hal kekeliruan dan atau kesalahan dari PPAT dalam menjalankan profesinya juga tak terlepas dari hal itu semua seperti kesalahan penulisan tanggal akta, yang dapat merugikan nilai pembuktian akta tersebut, maka untuk itu sudah seharusnya PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat bertanggungjawab penuh atas kesalahan yang telah dilakukannya. Kesalahan yang dilakukan PPAT terhadap akta yang ia buat dapat beresiko pada turunnya derajat dari akta tersebut yang mengakibatkan akta berpotensi mengandung unsur yang menyebabkannya menjadi cacat hukum. Bila hal tersebut terjadi, maka perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta, dapat diragukan kebenarannya, karena akta tersebut bisa kehilangan sifat otentiknya. Sedangkan dalam hakekatnya akta PPAT yang merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang istimewa. Menurut Subekti, akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, ia tidak memerlukan penambahan pembuktian, dan merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Selanjutnya sebagaimana kita ketahui, dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dalam Pasal 38 ayat 1 menjelaskan bahwa akta tersebut dalam pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Berkaitan dalam kasus tersebut, terdapat kekeliruan waktu pada akta akta yang dibuat oleh PPAT. Seharusnya PPAT sebagai pejabat umum menghindari melakukan kesalahan dan berhati – hati dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta. Bila PPAT telah melakukan kesalahan terhadap akta yang ia buat, maka perbuatan hukum yang tertulis dalam akta tersebut dapat diragukan kebenarannya baik formil dan materilnya. Selain itu, PPAT telah melanggar sumpah jabatannya sebagai pejabat umum yang seharusnya melayani masyarakat dengan sebaik – baiknya.

B. METODE PENELITIAN

Salah satu bentuk kegiatan ilmiah yang dilakukan oleh manusia yaitu dengan melaksanakan suatu penelitian. Penelitian merupakan suatu usaha untuk melakukan Analisa dan mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis memiliki makna yaitu suatu penelitian dilakukan dengan metode atau tatacara tertentu, sedangkan sistematis adalah terdapat langkah-langkah yang harus diikuti dalam melakukan penelitian, dan konsisten bermakna bahwa penelitian tersebut dilaksanakan sesuai secara taat asas. Penelitian tentang “Analisis Yuridis Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN..Spt) menggunakan bentuk penelitian yuridis normative, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma atau asas-asas hukum dengan cara mempelajari dan meneliti masalah dengan menggunakan berbagai literatur berupa bahan Pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian ini norma hukum yang dimaksud adalah peraturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2007 yang dikeluarkan oleh Kongres IV IPPAT di Surabaya, serta peraturan-peraturan lainnya yang akan berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Tipologi penelitian akan dilakukan dengan penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis ialah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala. Dengan tipologi ini penulis bermaksud untuk menjelaskan bagaimana persyaratan keabsahan Akta Otentik dan tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang memiliki Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

C. PEMBAHASAN

1. Ketentuan yang mengatur tentang keabsahan Akta Jual Beli menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Pada prinsipnya akta jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Ketika membuat suatu perjanjian membutuhkan perbuatan hukum yang bersifat timbal balik atau bersegi banyak, karena dalam mengadakan perjanjian diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang sama dengan lainnya memiliki kecocokan.

Menurut Subekti, perjanjian adalah sebuah peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau keadaan dimana dua orang tersebut saling berjanji kepada orang lain, atau keadaan dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Dalam sistem hukum Indonesia ketentuan mengenai perjanjian diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 yang menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian lahir karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang telah saling sepakat untuk mengingatkan dirinya, dan dengan demikian akan menghasilkan hubungan hukum diantara para subjek hukum tersebut dan menimbulkan akibat hukum.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dari uraian syarat sah perjanjian tersebut, dapat diuraikan kembali menjadi syarat subyektif dan obyektif. Syarat subyektif merupakan syarat yang berkaitan dengan orang atau subyek yang melaksanakan perjanjian, sedangkan syarat obyektif adalah syarat yang terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Akta PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam melakukan hak atas tanah, karena dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebagai pejabat umum, PPAT yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik khususnya dalam bidang pertanahan. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 PP no. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebagai akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, maka akta PPAT wajib mematuhi ketentuan yang diberlakukan terhadap akta otentik.

Adapun yang dimaksud dengan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Bukti tulisan
- b. Bukti dengan saksi-saksi
- c. Persangkaan
- d. Sumpah.

Menurut Dr. Sudikno Mertokusumo, alat bukti tertulis yang berupa surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda baca yang bertujuan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan hasil pemikiran serta dapat digunakan untuk pembuktian.

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta, yang kemudian akta dapat dibedakan lagi dalam akta otentik dan akta di bawah tangan.

Perbedaan diantara akta otentik dan akta di bawah tangan adalah berkaitan dengan kekuatannya sebagai alat bukti. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya. Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian akta otentik yang menyatakan bahwa Suatu akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya. Sehingga suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seorang pejabat umum
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Apabila salah satu dari syarat tersebut di atas tidak terpenuhi maka dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 1869 KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu akta yang bila dibuat oleh pegawai yang tidak berkuasa maupun berwenang untuk itu, termaksud di atas atau tidak memenuhi syarat dalam membuatnya, maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila telah ditandatangani oleh para pihak.

Dalam lingkungan hukum pertanahan juga dikenal adanya pembuktian yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terutama saat terjadinya pendaftaran tanah yang memerlukan pembuktian kebenaran pemilikan hak atas tanah. Akta PPAT merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam kedudukannya sebagai pejabat umum yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dalam hal ini akta jual beli yang dibuat oleh PPAT juga termasuk kategori akta otentik, hal ini memang telah diamanatkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk dengan cara jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT memiliki 3 kekuatan pembuktian, yang menurut pendapat umum yang dianut, terhadap setiap akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian yaitu :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan Pembuktian Formal, maksudnya kekuatan pembuktiannya berasal dari pejabat umum yang membuatnya, sebagaimana yang tertulis dalam akta tersebut, dan kebenaran tersebut diuraikan oleh pejabat dalam akta berdasarkan apa yang dilakukan dan disaksikannya dalam menjalankan jabatannya tersebut.
- c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya segala sesuatu yang tertulis dalam akta adalah pembuktian yang sah bagi para pihak yang membuatnya, yang telah mencapai persetujuan atas hal tersebut.

2. Pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang. Hal ini dikarenakan akta PPAT dalam garis besarnya termasuk hukum perdata sehingga akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

1. Akta Otentik

Pengertian Akta Otentik dapat dilihat di dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang mempunyai tiga unsur yaitu:

- a. Suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- c. Untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Di dalam Pasal 1868 KUHPerdata tidak dijelaskan ketiga unsur tersebut. Oleh karena itu pejabat umum yang dimaksud, awalnya terdapat di dalam Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement-Stbl. 1860 No.3), sedangkan dalam Peraturan Jabatan Notaris yang sekarang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UUJN.

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentisitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Keistimewaan akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna artinya apabila seseorang mengajukan akta otentik kepada Hakim sebagai bukti, maka Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi. Dalam hal suatu perjanjian, apa yang dijanjikan dinyatakan dalam akta otentik itu adalah benar apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat dibuat akta itu merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau materi akta adalah benar.

2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

Ciri-ciri akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdara), yaitu:

- a. Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas.
- b. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- c. Apabila diakui oleh penandatngan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik.
- d. Apabila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdara. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi.

Akta PPAT adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai nilai pembuktian. Nilai pembuktian akta PPAT ini dianalogikan seperti halnya kekuatan pembuktian akta Notaris dan memiliki otentisitas seperti akta Notaris karena mengenai akta PPAT belum diatur dalam bentuk undang-undang. Oleh Karena akta yang dibuat oleh PPAT ini adalah akta otentik maka akta PPAT juga mempunyai 3 kekuatan pembuktian.

Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik mempunyai 3 kekuatan pembuktian yakni:

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya di luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik;

- b. Kekuatan pembuktian formal, maksudnya adalah kekuatan pembuktian ini dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;
- c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya adalah apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

Dalam suatu kontrak baku, sering dijumpai ketentuan bahwa para pihak telah bersepakat menyimpang atau melepaskan Pasal 1266 KUHPerdara. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim. Dalam hal ini, wanprestasi merupakan syarat batal. Akan tetapi, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan antara lain bahwa sekalipun debitur sudah wanprestasi, hakim masih berwenang untuk memberi kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian.

Suatu hal dapat dikatakan wanprestasi apabila melanggar kewajiban kontraktual. Melanggar kewajiban kontraktual tidak berarti hanya melanggar isi perjanjian dalam kontrak saja tetapi juga melanggar kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang, seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Kewajiban kontraktual yang pertama dapat berasal dari peraturan perundang-undangan dan berasal dari kesepakatan atau kontrak yang dibuat oleh para pihak untuk menimbulkan suatu prestasi.

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan, pemenuhan utangnya kepada kreditur. Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitur tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang kemungkinan alasannya yaitu:

- a) Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;

- b) Karena keadaan memaksa atau sesuatu yang terjadi di luar kemampuan debitur sehingga debitur tidak bersalah.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitur, baik karena kesengajaan atau kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi. Perbuatan melawan hukum adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Sehingga pada prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapat seperti apa yang disebut oleh pribahasa Latin, yaitu: “*Juris pracepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere.*” (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain; dan memberikan orang lain haknya. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

3. Pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum di masa yang akan datang (*Ius Constituendum*)

Pada keilmuan dalam bidang hukum dikenal dua jenis sub hukum yaitu Ius Constitutum yakni adalah hukum yang berlaku saat ini atau hukum yang telah ditetapkan. Selanjutnya juga dikenal Ius Constituendum yakni bentuk hukum yang dicita-citakan atau yang diangan-angankan. Berdasarkan bentuk waktu berlakunya, hukum dibagi menjadi:

1. Ius Constitutum

Yaitu hukum yang berlaku pada saat masa sekarang. Dalam glosarium di buku yang sama, Sudikno menambahkan bahwa ius constitutum adalah hukum yang telah ditetapkan.

2. Ius Constituendum

Yaitu hukum yang dicita-citakan (masa mendatang). Dalam glosarium yang sama, disebutkan bahwa ius constituendum adalah hukum yang masih harus ditetapkan, hukum yang akan datang.

Menurut pemahaman Soerjono Soekanto dan Purnadi dalam bukunya Aneka Cara Pembedaan Hukum menerangkan bahwa:

1. Ius Constitutum merupakan hukum yang dibentuk dan berlaku dalam suatu masyarakat negara pada suatu saat. Kemudian, diterangkan bahwa Ius Constitutum adalah hukum positif.

2. Ius Constituendum adalah hukum yang dicita-citakan dalam pergaulan hidup negara, tetapi belum dibentuk menjadi undang-undang atau ketentuan lain.

Mengenai pemisahan dan atau perbedaan di atas, ada dua hal yang sangat berbeda antara Ius Constitutum dengan Ius Constituendum itu terletak pada faktor waktu yaitu masa kini dan masa mendatang. Yang dalam hal ini Hukum diartikan sebagai sebuah tatanan hukum yang sangat akrab dengan istilah hukum yang sedang dijalani saat ini atau hukum positif. Pengertian tersebut tentunya sangat tendensius, karena beberapa kalangan berpendapat bahwa setelah diundangkan maka Ius Constituendum menjadi Ius Constitutum.

Dengan demikian, Ius Constituendum yang dulunya ialah Ius Constituendum. Kini jika Ius Constitutum telah mempunyai kekuatan hukum, maka Ius Constituendum sangat memiliki nilai sejarah sebagai hukum yang ada di masa mendatang kelak.

Menyoal tentang pertanggung jawaban PPAT tentu sengketa bermula dari sebuah pelanggaran dimana sesuatu yang dilanggar oleh PPAT tersebut adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya ditaati oleh semua PPAT dalam pembuatan akta otentik di bidang pertanahan. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang terkait dengan keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak dalam memberikan sanksi terhadap PPAT jika melanggar peraturan dan Perundang—Undangan, dengan mengeluarkan surat keputusan (KTUN), dan apabila dalam hal ini PPAT tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh BPN, maka keputusan tersebut akan menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal ini, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama.

Terkait dengan pertanggungjawaban dari seorang PPAT, perlu adanya kesadaran dan mesti didukung oleh mekanisme pengawasan yang bersifat preventif maupun represif sesuai Peraturan Jabatan PPAT Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998, yang pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam Pasal 65-68 PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT; melalui organisasi profesi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan Pasal 28 ayat (2) huruf c PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, disebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan (BPN) karena melanggar kode etik profesi.

Oleh karena itu pandangan penulis untuk Pertanggung Jawaban PPAT di masa yang akan datang atau pada Ius Constituendum perlu adanya aturan yang mengakomodir bentuk pertanggung jawaban tersebut secara spesifik pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini bertujuan agar pola preventif dari cita-cita Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terimplementasikan pada kehidupan di tengah-tengah masyarakat yang melakukan sebuah hubungan hukum dengan memakai sarana Akta Otentik.

Selanjutnya menyoal tentang regulasi PPAT yang hanya dilandaskan dari Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sudah seharusnya diakomodir oleh DPR RI agar segera masuk ke dalam prolegnas tahun 2024 untuk disetujui lahirnya RUU tentang Profesi PPAT yang kelak bertujuan untuk menimbulkan kesadaran bahwa profesi PPAT mutlak diamanahkan atas perintah Undang-Undang bukan sekadar Peraturan Pemerintah.

Melalui cita-cita RUU tentang Profesi PPAT ini diharapkan kelak dapat memiliki turunan aturan yang juga mengontrol serta mengatur tentang teknis penempatan PPAT yang bersifat merata dan selektif pada setiap Kecamatan guna meminimalisir penumpukan PPAT

dalam suatu daerah serta mencegah oknum PPAT dan para penghadapnya yang tidak berkenan hadir dalam sebuah penandatanganan akta yang mana hal tersebut merupakan sebuah penyimpangan dari peraturan jabatan.

Sebagai Pejabat Umum, sudah mestinya PPAT perlu diberikan sebuah perlindungan hukum guna menjaga keluhuran harkat serta martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan; merahasiakan akta dan keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta; menjaga Minuta Akta PPAT dan warkah pendukung akta yang diletakkan pada minuta akta atau protokol PPAT dalam penyimpanan PPAT. Walaupun dalam hal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengatur secara eksplisit mengenai prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap PPAT, akan tetapi secara prosedur etik, pemanggilan PPAT sebagai saksi tersebut minimal atau tetap harus memberi tahu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai pengawas PPAT, dan/atau apabila pihak kepolisian dalam hal ini penyidik hendak meminta keterangan dari PPAT, akan lebih bijak pihak penyidik yang datang ke kantor. Di sisi lain menjadi kewajiban formal dan terstruktur dari IPPAT untuk melakukan pendampingan kepada PPAT yang dipanggil oleh penyidik, kejaksaan dan hakim. Berkaitan dengan hal tersebut hendaknya perlu adanya Peraturan Kepala BPN RI perihal pemanggilan PPAT oleh penegak hukum (Penyidik, Kejaksaan, dan Hakim. Maupun penyitaan minuta akta PPAT untuk menghindari kesemenaan dari oknum tertentu).

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan hukum yang telah Penulis uraikan, Penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah agar sah dan mengikat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan bahwa harus sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu serta suatu sebab yang halal. Kemudian agar Akta Jual beli tanah bersifat otentik harus memenuhi ketentuan pasal 1868 BW yang memberikan pengertian akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya. Yang dimaksud pegawai umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat akta tanah yang membuat Akta PPAT sebagaimana Pasal 1 angka 4 PP no. 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahtoran hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dalam Pasal 38 ayat 1 menjelaskan bahwa akta tersebut dalam pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli yang terdiri atas 2 (dua) lembar, yaitu 1 (satu) rangkap lembar asli lainnya yang akan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan guna kepentingan pendaftaran hak atas tanah yang terkait, sedangkan untuk para penghadap akan diberikan Salinan akta yang sesuai dengan aslinya sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998. Penyerahan akta dan dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh PPAT dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta yang terkait ditandatangani sesuai Pasal 103 ayat (1) PMNA No. 3 tahun 1997.
2. Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT ketika membuat Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya apabila terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administrative, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana.

Tanggung jawab PPAT yang melakukan pelanggaran jabatannya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Secara Administratif;

- b. Tanggung Jawab Secara Keperdataan;
 - c. Tanggung Jawab Secara Pidana.
3. Pertanggung Jawaban PPAT di masa yang akan datang atau pada Ius Constituendum perlu adanya aturan yang mengakomodir bentuk pertanggung jawaban tersebut secara spesifik pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini bertujuan agar pola preventif dari cita-cita Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terimplementasikan pada kehidupan di tengah-tengah masyarakat yang melakukan sebuah hubungan hukum dengan memakai sarana Akta Otentik.

Selanjutnya menyual tentang regulasi PPAT yang hanya dilandaskan dari Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sudah seharusnya diakomodir oleh DPR RI agar segera masuk ke dalam prolegnas tahun 2024 untuk disetujui lahirnya RUU tentang Profesi PPAT yang kelak bertujuan untuk menimbulkan kesadaran bahwa profesi PPAT mutlak diamanahkan atas perintah Undang-Undang bukan sekadar Peraturan Pemerintah.

2. Saran

Dari kesimpulan yang telah Penulis jabarkan di atas, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebaiknya, dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta, PPAT mutlak memegang teguh seluruh norma yang tertuang dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT, serta Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Maka dari karena itu diperlukan suatu regulasi bagi PPAT yang mengatur secara rinci dan khusus perihal larangan terkait teknis penandatanganan sebuah akta agar tak terjadi potensi pemalsuan tandatangan oleh para oknum penghadap maupun yang bekerjasama dengan oknum PPAT itu sendiri. Upaya ini demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan maupun PPAT itu sendiri agar tetap terlindungi dari kerugian dan segala bentuk sanksi yang diterapkan dalam suatu perundang-undangan tertentu.

2. Bagi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majelis Pengawas Daerah, dan Badan Pertanahan Nasional

Harapannya dan idealnya Lembaga-lembaga PPAT seperti IPPAT dan MPD dapat terus ditingkatkan baik dari sumber daya manusianya, maupun saran dan prasarana untuk mendukung tugasnya, dan juga agar organisasi IPPAT serta MPD lebih objektif, tegas, dan bijak dalam memberikan hukuman kepada PPAT yang telah melakukan pelanggaran agar dikemudian hari PPAT lebih profesional dalam menjalankan tugas profesinya sebagai Pejabat Umum. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional tentu diharapkan dapat melakukan teknis pengawasan, pemeriksaan, dan pembinaan secara berkala serta mutlak objektif agar PPAT dapat bekerja secara maksimal.

3. Bagi Masyarakat

Untuk masyarakat harus lebih selektif dalam melakukan atau bertransaksi hukum, terutama pada pemeliharaan dokumen-dokumen hukum agar tak terjadi sengketa di kemudian hari. Maka oleh karena itu masyarakat haruslah tegas menolak untuk melakukan praktik-praktik perbuatan melawan hukum apabila ada oknum-oknum PPAT yang membuka peluang untuk melakukannya dengan iming-iming keuntungan besar. Selanjutnya masyarakat haruslah lebih sadar akan haknya serta tidak segan-segan melaporkan segala tindakan menyimpang seperti yang dilakukan oleh oknum PPAT di atas kepada pihak yang berwenang serta berwajib

untuk menanganinya agar kelas tidak terjadi lagi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A, Kohar. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Penerbit Alumni. 1983.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Cet. 2. Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya. 2014.
- Hemoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. 1. Jakarta: Kencana. 2010.
- Kaelan M.S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*. Yogyakarta : Paradigma. 2005.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- L.G. Rai Widjaya. *Merancang Suatu Kontrak*, Cetakan ke-3, Bekasi: KBI, 2004.
- Lubis, Mhd Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju. 2010.
- Lubis, Solly. *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*. Bandung : Mandar Maju. 1994.
- Mamudji. Sri, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Cetakan ke-1. Bandung : Citra Aditrya Bakti. 1994.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Labir dari Perjanjian*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Rajawali Pers, 1991.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers. 1990.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas hukum Perjanjian*. Cet. 12. Bandung: Sumur Bandung. 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000,
- R.Soeroso. *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Cetakan ke-2. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1995.

R, Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.21. Jakarta : Intermasa, 2005.

S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty.Yogyakarta. 1997.

Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan ke-5. Jakarta; Sinar Grafika. 2008.

Samudra, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Alumi. 2004.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika. 2004.

Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta : Rajawali. 1983.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. III. Jakarta: UI Press. 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.19. Depok: Rajawali Pers. 2019.

Soerjopratikno, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Cet. 2. Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1994.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*). Diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cet.4, Jakarta: Balai Pustaka. 2013.

Indonesia. Undang-undang Jabatan Notaris. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004 Nomor 117. TLN No. 4432.

Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan MNA No. 3 Tahun 1997

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan KBPN No. 1 Tahun.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.