



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 3, Nomor 1, Desember 2019

Artikel diterima 30/07/2019, artikel diterbitkan 31/12/2019, DOI: <http://dx.doi.org/10.24198/acta.v3i1.266>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERKAITAN DENGAN DIBATALKAN AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

Yovita Christian Assikin, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: yovitachristian2923@gmail.com

Lastuti Abubakar, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: lastuti.abubakar@unpad.ac.id

Nanda Anisa Lubis, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: nandalubis.notaris@gmail.com

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB). AJB sebagaimana akta otentik, diwajibkan untuk memenuhi prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Ketika pembuatan AJB tidak memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka Akta tersebut menjadi cacat hukum, sehingga harus dibatalakan/batal demi hukum. Dengan metode yuridis normatif, disimpulkan bahwa akibat hukum dari AJB yang mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum, sehingga AJB dan seluruh perbuatan yang terkait dengan AJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli berupa tanggung jawab secara hukum dan moral.

Kata Kunci: akibat hukum; akta jual beli; tanggung jawab.

ABSTRACT

A Land Titles Registrar (PPAT) is a public officials whose duty is to make an authentic deeds as proves that a legal action on land or flats right has been done, which one of them is Deed of Sale and Purchase (AJB). AJB, as an authentic deed, has to comply the procedures regulated in law provisions concerned. As the making of a AJB does not comply the procedures and provisions regulated in law provisions, the deed will have law defect(s) and can be nullified or will be nullified by law. The law consequence of AJB containing legal defects and violating the lawas and regulations are null and void and considered never be made/exist so all of the actions related to the AJB is also nulled by law, another law consequence which can occur from AJB nullification of containing law defects is the actual losses of the parties in the AJB, third parties, and PPAT who made the deed. The responsibility of PPAT who is proven negligent and made a mistake in making AJB deed resulting in the AJB becoming defective and null and void by the law is law and moral responsibility.

Keywords: deed of sale and purchase; law consequence; responsibilities.

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.¹ Menurut Effendi Peranginangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.²

Akta menurut Sudikno Mertokusumo, adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³ Akta PPAT sebagai bukti otentik yang kuat diharuskan memenuhi prosedur-prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:⁴

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai fungsi sebagai berikut:⁵

- a. Fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Fungsi alat bukti (*probations causa*), bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.⁶

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2003, hlm. 486.

² Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 1986

³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2016, hlm.126.

⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta: 1980, hlm. 44.

⁵ Sudikono Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata, Edisi ke-7. Cet.1*, Liberty, Yogyakarta: 2006, hlm. 121-122.

⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*: Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006, hlm. 256.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak boleh mengandung cacat hukum, sebab dapat mengganggu proses penerbitan sertifikat tanah bagi pemilik hak. Akta Jual Beli yang dibuat harus sesuai dengan surat-surat sah yang dibawa oleh para Penghadap dan PPAT wajib untuk meneliti kebenaran surat-surat tersebut. Pada praktiknya, terdapat PPAT yang mengabaikan kewajibannya untuk meneliti surat-surat yang dibawa oleh Para Penghadap kepadanya, seperti pada kasus Henny Nurani (Penggugat HN) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012.

Kasus tersebut bermula dari HN yang memiliki utang kepada Pujo Pratikono (Tergugat PP) sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Pengakuan Utang tanggal 16 Maret 2005 Nomor 8 yang dibuat dihadapan Abdul Hakim, SH., Notaris di Kota Bogor. Kemudian HN menjamin pelunasan utang tersebut dengan menjaminkan sebidang tanah SHM No. 459/Menteng seluas 250M² yang tercatat atas nama HN. Kemudian tanpa sepengetahuan dan izin HN, PP bersama-sama dengan PT.Bank Mandiri dan seorang PPAT bernama Maria Pranitia (PPAT MP) telah merekayasa dan membuat seolah-olah telah terjadi suatu transaksi jual beli tanah antara HN dengan PP, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 84/2005 tertanggal 31 Maret 2005. Akan tetapi pada kenyataannya, HN tidak pernah datang menghadap PPAT MP atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk mewakilinya melakukan transaksi jual beli dengan PP.⁷

Pujo Pratikno juga meminjam uang kepada PT. Bank Mandiri untuk membiayai transaksi jual beli tersebut dengan menjaminkan tanah SHM No. 459/Menteng seluas 250M² yang tercatat atas nama HN sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 85/2005 tertanggal 31 Maret 2005. Namun pada kenyataannya HN tidak pernah bertemu dengan pimpinan PT. Bank Mandiri untuk mengajukan permohonan atau membuat dan menandatangani perjanjian kredit yang dimaksud dalam APHT No.85/2005 tersebut.

Akta PPAT seharusnya dibuat sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.⁸ Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut pada dasarnya mengetahui bahwa pihak penjual yang datang menghadap padanya bukanlah pihak yang berhak karena ia bukanlah pemilik tanah sebenarnya (HN). Akan tetapi PPAT MP tetap melaksanakan proses Akta Jual Beli dan memperkenalkan pihak yang tidak berhak untuk menandatangani AJB sesuai dengan tanda tangan pemilik tanah yang sebenarnya.⁹ Akta Jual Beli tanggal 31 Maret 2005 Nomor 84 kemudian dinyatakan mengandung cacat hukum dan dibatalkan oleh Pengadilan karena dibuat berdasarkan itikad tidak baik oleh Para Pihak dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1138 K/Pdt/2012 tanggal 30 Agustus 2013.

⁸ Pasal 53 ayat (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.

⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1138 K/Pdt/2012 tanggal 30 Agustus 2013.

(kebohongan).¹⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai seorang pejabat umum dituntut untuk seksama dalam menjalankan tugas jabatannya, sehingga ia seharusnya cermat dalam meneliti kebenaran formal dari dokumen-dokumen yang dibawa kepadanya. PPAT juga dituntut untuk bersikap jujur, yaitu jujur pada dirinya sendiri, masyarakat, dan Tuhan dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT juga dituntut untuk melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik dan sesuai dengan kode etik yang berlaku, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT yang mewajibkan seorang PPAT harus bertanggung jawab, jujur, dan tidak memihak serta Pasal 4 huruf r angka 1 dimana PPAT dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT.

Seorang PPAT seharusnya membuat akta yang dapat dipergunakan sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (Pasal 1 angka 4 PP Peraturan PPAT), yang tentunya memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang tertera dalam akta tersebut bukan sebaliknya. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam artikel ini adalah bagaimana akibat hukum suatu Akta Jual Beli yang batal karena mengandung cacat hukum terhadap para pihak yang tercantum didalamnya?, dan bagaimana tanggung jawab seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Akta Jual Belinya batal karena mengandung cacat hukum ditinjau dari peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

METODE PENELITIAN

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Metode ini adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode berpikir yang digunakan merupakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus. Spesifikasi Penelitian dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yakni menggambarkan dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum, teori-teori hukum, dan praktek pelaksanaan hukum positif¹¹ yang menyangkut tanggung jawab PPAT pada akta yang dibuatnya dan perlindungan hukum bagi para pihak yang tercantum dalam akta tersebut.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1988, hlm. 97-98.

PEMBAHASAN

Akibat Pembatalan Suatu Akta Jual Beli oleh Pengadilan Karena Mengandung Cacat Hukum

Penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT, baik menyangkut syarat materil maupun syarat formal dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum. Penyimpangan terhadap syarat materil berhubungan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual) dan objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Pihak yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan tentu saja adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Selanjutnya, perlu diperhatikan apakah tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Penyimpangan syarat materil dapat juga dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:¹²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Misalnya pihak yang datang dan menghadap pada PPAT bukanlah pihak yang berhak, sehingga adanya kekeliruan dalam kesepakatan mengenai “orangnya”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Misalnya pihak yang datang dan menghadap PPAT belum berusia 21 tahun atau belum menikah.

3. Suatu hal tertentu;

Objek yang digunakan untuk membuat AJB haruslah jelas dan tidak dalam keadaan sengketa.

4. Sebab yang halal.

Pembuatan AJB tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, ketertiban, dan kesusilaan.

Penyimpangan terhadap syarat formil dalam jual beli tanah adalah penyimpangan yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli tanah, yang secara khusus telah diatur dalam PMNA No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.8/2012. Menurut PMNA 3/1997 jo PERKABAN 8/2012, terdapat tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta otentik, salah satunya yang diatur dalam Pasal 97 ayat (1), yang menyebutkan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu untuk melakukan

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta: 2009, hlm. 77.

pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Apabila sertifikat yang diperiksa tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Kemudian pada halaman perubahan buku yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT...(nama PPAT ybs)... telah meminta pengecekan sertipikat” lalu diparaf dan diberi tanggal pengecekan (Pasal 97 ayat (3) dan (4) PMNA 3/1997 jo PERKABAN No. 8/2012).

PPAT juga wajib untuk meminta bukti pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan PPAT tersebut,¹³ sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah. Hal tersebut diatur juga dalam Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), yang menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang harus dibayar oleh pembeli).

Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012). Pembuatan akta PPAT tersebut harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012). Saksi yang hadir harus dapat memberikan kesaksian mengenai identitas penghadap, kehadiran para pihak, kebenaran data fisik dan yuridis objek, keberadaan dokumen dan telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum. Kemudian PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) PMNA No.3/1997 jo

¹³ *Ibid.*

PERKABAN No.8/2012). Pembuatan AJB dapat dibuat apabila seluruh dokumen formal yang diperlukan telah ada, seperti Surat Keterangan Hak Ahli Waris ataupun Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari BPN.

Pada dasarnya PPAT tidak wajib untuk memeriksa kebenaran formal daripada dokumen-dokumen formal yang telah dikeluarkan oleh instansi tertentu, namun bila PPAT masih ragu akan kebenaran dokumen-dokumen formal tersebut maka PPAT dapat meminta penghadapnya untuk membuat surat pernyataan.¹⁴ PPAT juga wajib seksama dan hati-hati dalam membuat suatu akta jual beli dan ia harus dapat menggunakan nuraninya.¹⁵ Pembuatan AJB oleh PPAT yang tidak memenuhi syarat materil dan syarat formal yang telah diuraikan diatas, dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum. Cacat hukum dapat diartikan dimana suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.¹⁶ AJB yang mengandung cacat hukum tentunya menimbulkan akibat hukum tertentu, AJB tersebut dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subjektif dalam pembuatan akta tersebut, atau dapat batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Kebatalan perjanjian jual beli;
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (noodtoestand);
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah

Dengan adanya pembatalan AJB oleh putusan pengadilan, maka AJB tersebut dianggap tidak pernah ada dan seluruh perbuatan hukum yang telah dilakukan mengenai AJB tersebut pun kembali

¹⁴ Wawancara dengan Hj. Samsuri, S.H., M.Kn., Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor & Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Bogor, pada tanggal 29 April 2019 pukul 13.32 Waktu Indonesia Barat.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Tri Jaya Ayu Pramesti, "Arti Cacat Hukum", Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>, Diakses pada 16 Juni 2019, pukul 12.00 WIB.

ke keadaan semula sebagaimana AJB tersebut belum dibuat. Kemunduran dengan kembalinya ke keadaan semula tersebut tentu menimbulkan kerugian baik terhadap para pihak yang bersangkutan, pihak ketiga, maupun PPAT itu sendiri.

Kerugian itu sendiri dikelompokkan menjadi dua, yaitu kerugian materil dan kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif. Immaterial menurut P.P.M.Ranuhandoka B.A diartikan “tidak bisa dibuktikan”, sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan/atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Ruang lingkup kerugian dalam perbuatan melawan hukum memiliki dimensi yang berbedadengan wanprestasi karena batasan tuntutan pada wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara adalah penggantian biaya, rugi dan bunga. Ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum ukurannya dikelompokkan menjadi kerugian materil dan kerugian immateril. Kerugian materil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif, misalnya biaya pengobatan dan perbaikan kendaraan atas kecelakaan lalu lintas dan lain sebagainya. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara dengan sistem Eropa kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugat¹⁷.

Akibat hukum pembatalan akta jual beli bagi pihak yang beritikad baik yaitu kerugian yang diderita olehnya baik secara materil maupun immateril. Begitupula dengan pihak ketiga, ia akan mengalami kerugian sebagai imbas dari pembatalan akta jual beli tersebut baik secara materil maupun immateril. Selain para pihak, PPAT yang membuat AJB tersebut pun akan menderita kerugian akibat daripada ketidaktepatan dan ketidakcermatannya dalam membuat AJB.

Apabila dikaitkan dengan kasus Henny vs Pujo, akibat hukum pembatalan AJB No.84/2005 seluruh perbuatan hukum yang terjadi karena adanya AJB tersebut batal dan dianggap tidak pernah ada. Perbuatan hukum yang terjadi akibat adanya AJB tersebut adalah:

1. Perjanjian Kredit Nomor CNB.CLN/0873/PK.GRM/2005 tanggal 31 Maret 2005 antara Pujo Pratikno dengan PT. Bank Mandiri;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 85/2005 tanggal 31 Maret 2005 yang dibuat oleh

¹⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2017, hlm. 1 sebagaimana dikutip dalam Rai Mantili dan Anita Afriana, “ Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Ganti Rugi Immaterial pada Perkara Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Putusan Kasasi No. 3215 K/PDT/2001), *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol 5 No. 1, Januari-Juni 2019, hlm. 23.

dan dihadapan PPAT Maria Pranatia, yang isinya Pujo Pratikno menjaminkan tanah SHM No.459/Menteng kepada PT. Bank Mandiri ;

3. Pencatatan dan pendaftaran Hak Tanggungan peringkat I (pertama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor berdasarkan APHT Nomor 85/2005 tanggal 31 Maret 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Maria Pranatia.

Ketiga perbuatan hukum tersebut batal dan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apapun, sehingga segala akibat hukum yang ditimbulkan oleh perbuatan hukum tersebut pun batal dan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat perbuatan tersebut mengakibatkan perbuatan tersebut tidak dapat eksekusi sedemikian rupa dan tidak mengikat para pihak yang tercantum didalamnya serta pihak ketiga yang terkait.

Henny Nurani sebagai pemilik tanah yang sebenarnya menderita kerugian materil Kerugian materil yang di alami oleh Henny setelah diperhitungkan adalah sebagai berikut:

1. Biaya Transportasi Pulang Pergi Bogor-Jakarta (sejak tahun 2005-2009) = Rp. 28.000.000;
2. Biaya pengacara = Rp. 10.000.000;
3. Biaya keamanan (tahun 2007-2008) = Rp. 17.000.000;
4. Biaya Telp, dan lain sebagainya = Rp. 1.500.000.

Total seluruh kerugian materil adalah Rp. 56.500.000,- (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Kerugian imateril yang diderita yaitu, perasaan terintimidasi, kuatir dan tertekan bertahun-tahun, merasa malu kepada relasi, tetangga, dan masyarakat karena sering didatangi oleh *debt collector* seolah-olah Henny mempunyai utang dan tidak mampu membayarnya (padahal ia tidak pernah berhutang kepada PT. Bank Mandiri), dan ia juga kehilangan reputasi dan nama baiknya sebagai seorang guru mengaji.

Selain itu, Pujo juga mengalami kerugian secara materil atas biaya-biaya yang ia keluarkan untuk membuat membuat AJB No.84/2005, Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/0873/PK.GRM/2005, dan APHT No. 85/2005, serta kehilangan kesempatannya untuk mendapat modal usaha dari pinjaman kredit yang ia ajukan kepada PT. Bank Mandiri. Kerugian immateril yang dialami oleh Pujo Pratikno adalah rasa malu karena ia melakukan perbuatan beritikad buruk dalam proses pembuatan AJB, Perjanjian Kredit, dan APHT tersebut, sehingga ia dikucilkan dan kehilangan kepercayaan dari keluarga, kerabat dan masyarakat. Kerugian materil yang dialami PT. Bank Mandiri adalah biaya-biaya yang telah ia keluarkan untuk pemberian fasilitas kredit kepada Pujo sebesar Rp.248.000.000 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah), serta kehilangan jaminan sebagai pelunasan piutangnya, yaitu tanah SHM No.459/Menteng. PT. Bank Mandiri juga kehilangan keuntungan yang akan didapat dikemudian hari dari bunga dan pinjaman kredit yang diajukan oleh Pujo Pratikno. Kerugian immateril yang dialami oleh PT. Bank Mandiri adalah kehilangan nama baik dan kredibilitasnya sebagai sebuah lembaga keuangan

dan kehilangan kepercayaan masyarakat.

Tidak hanya Henny, Pujo Pratikno, dan PT. Bank Mandiri yang mengalami kerugian sebagai akibat daripada pembatalan AJB tersebut. PPAT Maria Pranatia (MP) pun sebagai pejabat umum yang berwenang membuat AJB tersebut mengalami kerugian baik materil maupun immateril. Kerugian tersebut dideritanya sebagai akibat ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam melaksanakan jabatannya sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah. Kerugian yang diderita oleh PPAT MP ialah kerugian materil dan immateril. Kerugian materil dapat diderita olehnya ketika adanya tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang ia lakukan. Selain itu, PPAT MP pun mengalami kerugian immateril, yang mana ia kehilangan nama baik dan kepercayaan masyarakat sebagai seorang pejabat umum yang bermartabat tinggi. Seperti yang kita ketahui bahwa membangun nama baik dan kepercayaan sangatlah sulit, membutuhkan waktu yang tidak sebentar, oleh karena itu kerugian yang ia derita akibat pembatalan akta tersebut sulit untuk diperhitungkan dalam bentuk uang. Kerugian lain yang mungkin diderita oleh PPAT MP adalah sanksi administratif yang dikenakan padanya apabila ia terbukti benar telah lalai dan tidak hati-hati serta melakukan kesalahan dalam pembuatan AJB No.84/2005 yang mengakibatkan AJB tersebut cacat hukum dan dibatalkan oleh pengadilan

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Akta Jual Belinya Dibatalkan oleh Pengadilan Karena Mengandung Cacat Hukum

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah, 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. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana.

Terdapat dua teori yang melandasi hal tersebut, yaitu teori *fautes personnelles* dan *fautes de services*.¹⁸

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Menurut teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di

¹⁸ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta: 2006, hlm. 335-337.

bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Berdasarkan teori *fautes personnelles*, PPAT dapat bertanggungjawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebab PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sebagai suatu alat pembuktian yang kuat yang seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Namun dalam kasus Henny vs Pujo, PPAT MP sebagai pejabat umum yang bewenang untuk membuat akta tanah, justru membuat AJB No.84/2005 yang tidak memberikan kepastian hukum baik bagi para pihak yang tercantum didalamnya maupun pihak ketiga.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang memiliki kewajiban untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sebagaimana Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT. PPAT juga dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan yang lain (Pasal 4 huruf r angka 1 Kode Etik PPAT). Selain itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dituntut untuk:¹⁹

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam Akta dan keabsahan perbuatan hukumnya sesuai data dan keterangan yang disampaikan penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
3. PPAT bertanggung jawab bahwa dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum, kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian hukum untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum sesuai data dan keterangan para penghadap serta menjamin otentisitas akta dan bertanggung jawab pembuatannya sesuai prosedur.

Disamping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 PERKABAN No.1/2006 sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.23/2009, dikatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

¹⁹ Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung*, Bandung, 2015, hlm. 33.

Pertama, pertanggungjawaban PPAT secara administrasi. Kesalahan administrasi atau mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta otentik tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum tertentu, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara hukum (administratif) maupun secara moral. Pertanggungjawaban administratif oleh PPAT yang terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam menjalankan wewenangnya yaitu membuat akta otentik, adalah dikenakannya sanksi administratif. Penjatuhan sanksi administratif tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Pada dasarnya sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-undangan yang lain adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Selanjutnya PPAT yang bersangkutan juga dapat dikenai sanksi administratif karena melanggar kode etik PPAT (Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT), yaitu :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT."

Apabila dikaitkan dengan kasus Henny vs Pujo, pertama-tama perlu diteliti terlebih dahulu apakah PPAT MP benar terlibat dalam pemalsuan surat dan tanda tangan dalam AJB No.84/2005 tersebut atau ia hanya korban dari itikad tidak baik Penghadapnya (Pujo) yang membohongi PPAT MP bersama-sama dengan orang lain yang mengaku sebagai "Henny Nurani". Hal tersebut dapat diketahui salah satunya dengan cara meneliti apakah tanggal lahir Henny yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No.459/Menteng dengan tanggal lahir yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk dan/atau Kutipan Akta Lahir Penghadap "Henny Nurani" sama atau tidak. Apabila tanggal lahir pada sertifikat dan KTP sama, PPAT MP pada dasarnya tidak memiliki kewajiban untuk meneliti kebenaran materil dari KTP tersebut dan terdapat kemungkinan bahwa PPAT MP memang tidak mengetahui bahwa Penghadap "Henny Nurani" bukanlah Henny yang sebenarnya, sehingga PPAT MP hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif karena AJB No.84/2005 yang dibuatnya batal sehingga ia dianggap lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum (jual beli antara Henny dan Pujo) terkait hak atas tanah, dengan AJB No.84/2005 yang dibuatnya. Pertanggungjawaban administratif PPAT MP adalah dengan dikenakannya sanksi administratif berupa teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT (Pasal 10 ayat (4) huruf c PP No.24/2016).

Apabila tanggal lahir pada sertifikat dan KTP berbeda, PPAT MP memiliki kewajiban untuk meneliti kebenarannya lebih lanjut dengan meminta Surat Keterangan dari Kepala Desa, untuk mendapati kebenaran apakah “Henny Nurani” yang menghadap padanya adalah Henny Nurani yang merupakan pemilik tanah yang sebenarnya yang namanya tertera dalam SHM No.459/Menteng tersebut. Dengan Surat Keterangan tersebut, PPAT dapat mengetahui apakah orang yang menghadap kepadanya merupakan Henny pemilik tanah yang sebenarnya atau bukan. Apabila setelah PPAT MP, mengetahui bahwa “Henny Nurani” yang menghadap padanya adalah orang yang berbeda dengan Henny Nurani yang namanya tertera dalam Sertifikat, ia memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta. Namun pada kasus Henny, PPAT MP tetap membuat AJB No.84/2005 tersebut, maka terdapat dua kemungkinan yaitu:

1. Ia memang lalai dan tidak hati-hati dengan tidak mencocokkan tanggal lahir yang tertera pada Sertifikat dengan yang ada pada KTP; sehingga ia dapat dimintai pertanggungjawaban administratif PPAT MP adalah dengan dikenakannya sanksi administratif berupa teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT (Pasal 10 ayat (4) huruf c PP No.24/2016); atau
2. PPAT MP turut serta dalam pemalsuan surat dan tanda tangan pada AJB tersebut; sehingga apabila PPAT MP terbukti benar turut serta dalam pemalsuan tersebut, ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi dengan dikenakannya sanksi administrasi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena telah melakukan pelanggaran berat (Pasal 28 ayat (2) dan ayat (4) PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 jo PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009).

PPAT MP apabila ia terbukti benar telah melakukan pemalsuan surat dan tanda tangan bersama-sama dengan Pujo dan/atau Bank Mandiri maka ia dapat diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri Agraria/Kepala BPN melalui Keputusan Kepala Badan Pertanahan, karena melanggar pasal 28 ayat (4) huruf b, f, dan g tersebut di atas. Selain diberhentikan dengan dalil melakukan pelanggaran berat, PPAT MP juga dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri Agraria, sebagaimana Pasal 10 ayat (3) huruf b PP No.24/2016 apabila ia terbukti benar turut serta melakukan pemalsuan dan dikenakan hukuman penjara lebih dari 5 tahun, sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan. PPAT MP juga dapat diberhentikan/dipecat dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pembina PPAT.

Kedua, pertanggungjawaban PPAT secara perdata. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif, tapi juga secara perdata. Pertanggungjawaban secara perdata berlaku apabila adanya

tuntutan perdata dari pihak yang berkaitan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan pihak tersebut merasa dirugikan dengan kehadiran AJB tersebut. Tuntutan perdata terhadap kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, harus terlebih dahulu ditelaah. Apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata yang dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Apabila dikaitkan dengan kasus Henny vs Pujo, PPAT MP dapat dikenai tuntutan perdata atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) oleh pihak yang merasa dirugikan akibat AJB No.84/2005 tersebut yaitu, Henny Nurani. Gugatan yang didasari dengan Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi 4 unsur terlebih dahulu, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian yang diderita. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT MP adalah membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu AJB dibuat tanpa kehadiran dan tanda tangan dari Henny Nurani sebagai pemilik tanah yang berhak (melanggar Pasal 101 ayat (1) PMNA 3/1997 jo PERKABAN 8/2012). Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT MP adalah menjalankan kewajiban dan tugasnya dengan tidak cermat dan tidak hati-hati. Sebagai pejabat umum yang bermartabat luhur, dituntut untuk selalu bersikap cermat dan hati-hati dalam melaksanakan setiap tugas dan kewajiban yang diembannya. PPAT MP seharusnya lebih cermat dan hati-hati dalam membuat AJB No.84/2005 dan APHT No.85/2005 tersebut, mengingat pihak yang datang menghadap padanya bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya (Henny Nurani), melainkan orang lain yang mengaku-ngaku sebagai Henny Nurani.

Pada dasarnya PPAT memang tidak bertanggungjawab secara materil terhadap kebenaran dokumen yang diberikan kepadanya, akan tetapi sebagai seorang pejabat umum PPAT dituntut untuk selalu cermat, oleh karenanya PPAT wajib untuk memeriksa kebenaran daripada dokumen-dokumen yang diberikan padanya, bahkan bila PPAT tersebut masih kurang yakin ia dapat meminta para pihak untuk membuat surat pernyataan ataupun meminta dokumen-dokumen lain sebagai pendukung. Akibat dari perbuatan melawan hukum dan kesalahan yang PPAT MP lakukan, Henny Nurani sebagai pemilik tanah yang beritikad baik dirugikan. Kerugian yang Henny Nurani derita dengan adanya AJB No.84/2005 dan APHT No.85/2005 yang dibuat oleh PPAT MP adalah kerugian material dan immateril.

Kerugian yang diderita Henny sebagai pemilik tanah yang sebenarnya adalah kerugian materil dan immateril. Kerugian materil yang dialami oleh Henny setelah diperhitungkan adalah sebesar Rp. 56.500.000,- (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Ia pun mengalami kerugian immaterial yaitu dengan adanya permasalahan tersebut Henny merasa terintimidasi, kuatir dan tertekan bertahun-tahun, merasa malu kepada relasi, tetangga, dan masyarakat karena sering didatangi oleh *debt collector* seolah-olah Henny mempunyai utang dan tidak mampu membayarnya (padahal ia tidak pernah berhutang kepada PT. Bank Mandiri), dan ia juga kehilangan reputasi dan nama baiknya sebagai seorang guru mengaji. Kerugian immateril yang dialaminya sulit untuk dinilai dengan uang, akan tetapi Henny dalam gugatannya memperhitungkan seluruh kerugian immaterilnya sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah). Adanya hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan oleh PPAT MP dalam membuat AJB No.84/2005 dan APHT No.85/2005 dengan kerugian yang diderita oleh PPAT MP, oleh karena itu Henny Nurani dapat menuntut ganti rugi PPAT MP dengan gugatan PMH (Pasal 1365 KUHPerdara). Penggantian kerugian yang dapat dimintakan menurut Pasal 1246 KUHPerdara, yaitu biaya, bunga, dan rugi.

Ketiga, pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT MP dapat dikenakan apabila ia terbukti benar melakukan pemalsuan surat dan/atau tanda tangan Henny Nurani dalam AJB No.84/2005 yang dibuatnya. Apabila ia terbukti benar membantu atau turut serta melakukan pemalsuan surat bersama dengan Pujo Pratikno, maka ia dapat dikenakan Pasal 55 jo Pasal 56 KUHPidana. Pasal 55 KUHPidana menyatakan bahwa: "Dipidana sebagai pelaku tindak pidana; mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan", sedangkan Pasal 56 KUHPidana menyatakan bahwa: "Dipidana sebagai pembantu kejahatan; Barangsiapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu; Barangsiapa dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu."

Apabila terbukti benar melakukan pemalsuan surat terhadap AJB No.85/2005, maka PPAT MP pun dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana jo Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana. Pasal 263 KUHPidana menyatakan bahwa : "Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun." sedangkan Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana menyatakan bahwa: "Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik..."

Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dipenuhi dalam membuat akta jual beli tanah. Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan kePPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggaran atau sanksi kode etik IPPAT, sedangkan sanksi pidana hanya dapat dijatuhkan apabila PPAT yang bersangkutan telah terbukti benar telah melakukan suatu tindak pidana.

PENUTUP

Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum karena melanggar syarat materil dan formil dalam pembuatannya tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan dan masyarakat, sehingga AJB tersebut batal demi hukum. Akibat dari akta jual beli yang batal demi hukum karena mengandung cacat hukum adalah AJB tersebut dianggap gugur atau tidak pernah ada sehingga seluruh perbuatan hukum yang terkait dengan AJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, selain itu pembatalan tersebut dapat menimbulkan kerugian secara materil dan/atau immaterial bagi para pihak yang bersangkutan.

Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli sehingga mengakibatkan AJB tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum adalah, tanggung jawab secara hukum dan moral. Tanggung jawab hukum dapat berupa tanggungjawab administratif, perdata, dan pidana. Secara administratif, PPAT yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah dengan akta yang dibuatnya, dapat dikenakan sanksi yaitu teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT, namun apabila PPAT tersebut terbukti benar turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tanda tangan maka ia dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Secara perdata ia dapat digugat Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata oleh pihak yang merasa dirugikan akibat akta jual beli yang dibuatnya. Sanksi pidana (Pasal 55 jo 56 KUHPidana dan Pasal 263 jo 264 ayat (1) KUHPidana) pun dapat dikenakan terhadap PPAT apabila ia terbukti benar melakukan pemalsuan surat terhadap AJB yang dibuatnya.

Disarankan perlunya peran serta pemerintah dalam merubah atau mengamandemen peraturan mengenai tata cara atau prosedur pembuatan akta PPAT yang semula diberlakukan secara umum untuk seluruh jenis akta PPAT, menjadi prosedur pembuatan akta yang diatur secara khusus dan terpisah bagi akta jual beli dan setiap akta PPAT lainnya, mengingat peraturan pertanahan yang kurang jelas dan

mengikuti perkembangan zaman. Perlu dipertimbangkan agar pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara terkait AJB yang mengandung cacat hukum, diberikan kewenangan agar dapat secara langsung menjatuhkan sanksi terhadap PPAT yang terbukti bersalah dalam membuat AJB tersebut, bukan hanya membatalkan akta PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta: 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta: 2003.
- Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 1986.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta: 1980.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta: 2006.
- Sudikono Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata, Edisi ke-7. Cet.1*, Liberty, Yogyakarta: 2006.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2016.

Jurnal

- Rai Mantili dan Anita Afriana, " Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Ganti Rugi Immateriil pada Perkara Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Putusan Kasasi No. 3215 K/PDT/2001), *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol 5 No. 1, Januari-Juni 2019.

Peraturan Perundang-Undangan

- Amandemen Undang-Undang Dasar R.I. 1945, Tahun 2002.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Peraturan Pemerintah R.I., Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah R.I., Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria R.I./Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Dasar R.I., Tahun 1945 dalam naskah asli.

Undang-Undang R.I., Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sumber Lainnya

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung*, Bandung, 2015

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1138/K/Pdt/2012 tanggal 30 Agustus 2013.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 171/PDT.G/2009/PN.BGR tanggal 20 Juli 2011.

Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 116/Pdt.G/2009/PNBGR tanggal 18 Agustus 2010.

Tri Jaya Ayu Pramesti, "Arti Cacat Hukum", Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b100/arti-cacat-hukum/>, Diakses pada 16 Juni 2019, pukul 12.00 WIB.

Wawancara dengan Hj. Samsuri, S.H., M.Kn., Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor & Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Bogor.