

PELAKSANAAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG OBYEKNYA ADA SENGKETA DI KABUPATEN BLITAR

Laily Eka Trisdianti

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email: laily_e@yahoo.com

Abstrak

Arti tanah bagi manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik dan sengketa pertanahan, untuk mengurangi konflik dan sengketa tersebut membutuhkan perangkat hukum dan system administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. penulis merumuskan masalah 1). Apakah Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah, dan 2). Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data yang digunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara/ interview dengan responden. Analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan ditemukan bahwa Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut : a) Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan. b). Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT. c). Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. d). Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak. e). Faktor relasi dan pertemanan. serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa tanah oleh PPAT dapat dipertanggung jawabkan dengan pertanggungjawaban administratif,

pertanggung jawaban perdata dan pertanggung jawaban pidana serta Pertanggung Jawaban Secara Etika Profesi PPAT.

Kata-Kunci: Pertanggungjawaban PPAT, Akta Jual Beli, dan Tanah Sengketa.

Abstract

The land importance for humans today causes an increasing potential for land conflicts and disputes to arise, to reduce these conflicts and disputes requires legal instruments and an orderly and well-organized land administration system. Therefore, it is required that the land rights transfer can be registered if proven by a PPAT (Land Deed Official) deed. As an authentic deed, the PPAT deed must comply with the procedures for making the PPAT deed as determined by the law and other regulations. The deed making that is not following the procedure for PPAT deed making can pose a risk for the certainty of land rights that arise or is recorded based on the deed. Problem formulation in the research 1). What are the factors that lead to the making of land sale and purchase deed by PPAT and that cause land disputes, and 2). How is the PPAT responsibility related to the making of land sale and purchase deed whose object is in dispute. This type of research is empirical juridical, with a sociological juridical approach. Data collection techniques were carried out by interviewing the respondents. The data analysis was carried out in a qualitative descriptive way. Based on the results, it was found that the factors that led to the making of land sale and purchase deed by PPAT which then produced a land dispute were as follows: a) There was a situation that required PPAT to make a sale and purchase deed that was not following the procedure for making a deed, to save a necessary sale and purchase transaction. b). There was a very high mutual trust between PPAT fellows and between the parties and PPAT. c). The time factor and the busyness of the parties caused PPAT to adjust to the time and busyness of the parties. d). The factor of the value amount of sale and purchase transaction carried out by the parties so that PPAT was willing to follow the wishes of the parties. e). Relationship and friendship factors, as well as the legal consequences of the making of land sale and purchase deed that causes land disputes by PPAT, can be accounted for with administrative responsibility, civil responsibility, and criminal responsibility as well as Professional Ethical Responsibility of PPAT.

Keywords: PPAT Responsibility, Deed of Sale and Purchase, and Disputes Land

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hasil sumer daya alam yang sangat penting perannya bagi kehidupan manusia di bumi, karena tanah mempunyai hubungan erat dengan manusia yaitu mempunyai nilai ekonomis bagi manusia. Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 mengatur bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dimana pemilik sertifikat tersbut memiliki hak penuh atas tanah atau lahan yang dimilikinya. Sertifikat tanah diberikan sebagai alat bukti bahwa seseorang telah melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Untuk mendaftarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dari hasil jual beli pemilik tanah atau lahan harus mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain :

1. Identitas diri berupa KTP dan Kartu Keluarga (KK)
2. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
3. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB)
4. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)
5. Akta Jual Beli (AJB)
6. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
7. Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan

Peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah yang sering dijumpai adalah jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan proses terjadinya peralihan hak yang sudah terjadi pada jaman dahulu yang pengaturannya ada dalam hukum adat dan menggunakan prinsip dasar terang dan tunai. Dimana arti dari terang adalah jual beli antara penjual dan pembeli harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan arti dari tunai adalah bahwa harga jual beli tanah harus dibayar secara tunai atau lunas, apabila tanah tersebut belum dibayar lunas maka belum bisa dilakukan proses jual beli.¹

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, haruslah memeriksa riwayat tanah dari desa atau kelurahan atau bisa juga dilakukan di kantor pertanahan untuk menyesuaikan catatan di kantor desa atau kelurahan dengan di kantor pertanahan. Hal ini dilakukan agar pembeli mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah tanah yang dimiliki secara sah oleh penjual. Kemudian untuk selanjutnya bisa digunakan sebagai salah satu persyaratan administrasi atau dokumen untuk melakukan akta jual beli (AJB) dengan dilampiri dokumen-dokumen lainnya.

¹ Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, hal. 16.

Dari uraian diatas telah disebutkan salah satu dokumen persyaratan pendaftaran tanah atau lahan dari jual beli adalah Akta Jual Beli (AJB). Akta jual beli merupakan sebuah bukti autentik untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Untuk membuat akta jual beli tersebut orang yang namanya tercantum di dalam sertifikat tersebut harus hadir dan menandatangani akta jual beli atau setidaknya memberikan kuasa kepada seseorang untuk menjual tanahnya, dan kuasa tersebut harus dibuat akta notaris ataupun dilegalisasi oleh seorang notaris yang berwenag.²

Dari uarian latar belakang di atas maka, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah?
2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yaitu penelitian yang menekankan praktek di lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan mempelajari secara intensif mengenal latar belakang dan dilakukan dengan terjun langsung di lapangan untuk menggal data dan informasi yang diperlukan.

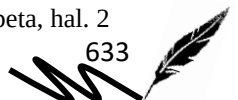
Dalam penelitian ini peneliti menganalisis data-data hasil penelitian di lapangan yakni tentang pelaksanaan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa di kabupaten Blitar.

Pendekatan penelitian yang penulis teliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk meneliti kondisi obyek yang alamiah.³ Objek yang menjadi sasaran penelitian adalah pelaksanaan pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa di kabupaten Blitar.

Penelitian kualitatif juga merupakan bentuk penelitian yang memerlukan proses “reduksi data” yang berasal dari wawancara, observasi, atau dari sejumlah dokumen. Data-data tersebut dirangkum dan diseleksi agar bisa dimasukkan dalam kategori yang sesuai. Pada akhirnya dari

²*Ibid*, hal. 14

³ Sugiono, 2009, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung, CV. Alfabeta, hal. 2



seluruh kegiatan analisis data kualitatif terletak pada penuturan berkaitan dengan masalah yang diteliti.⁴

PEMBAHASAN

Faktor-faktor Yang Mengakibatkan Terjadinya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Dan Menimbulkan Sengketa Tanah

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh seorang PPAT adalah ;

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- b. Akta harus menggunakan formulir yang telah di tentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- c. Dalam hal di perlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah di peroleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- d. Sebelum di buat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
 1. Bahwa Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴ Sanapiah Faisal, 1989,*Format-format Penelitian Sosial*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal. 258

3. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b terdapat tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
4. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
- e. Pembuatan akta PPAT harus di hadiri 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) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- f. Pembuatan akta PPAT harus di saksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan 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 di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah di laksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- g. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus di laksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- h. Akta PPAT harus di bacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan di hadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum di tanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- i. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak di tandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di



buatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk di daftar.

- j. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah di sampainya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut pasal 39 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang di serahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak di sampaikan :
 - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.
 - 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu sanksi, sebagaimana di maksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian ; atau
 - 5) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;atau
 - 6) Untuk perbuatan hukum yang akan di lakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 7) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya.
 - 8) Tidak di penuhi syarat lain atau di langgar larangan yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut diatas, dalam pembuatan akta ,PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Identitas dari para pihak, PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
- b. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang di perjualbelikan (Karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasi oleh Negara). Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta di tandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada hukum adat).
- c. Tidak terdapat tunggakan pajak bumi dan bangunan.
- d. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

Pada Prakteknya, pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT banyak yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidaksesuaian tersebut seperti ini harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Situasi dan kondisi seperti ini membuat PPAT terkadang tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan pembuatan akta jual beli tanah dengan “mengabaikan” tata cara pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Selain itu, dalam kenyataan PPAT Seringkali menghadapi dilema, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum.

sementara di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, PPAT melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara PPAT dan klien tidak dapat dihindari, di satu sisi PPAT karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan di sisi lain, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu

peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum.

Faktor-faktor Yang Mengakibatkan Terjadinya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Dan Menimbulkan Sengketa Tanah hal seperti diatas adalah:

1. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksitransaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.
2. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dan PPAT, sehingga mereka percaya bahwa diantara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia di antara mereka dan antara mereka juga saling pengertian serta memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan diantara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan mendapat masalah dikemudian hari. Hal seperti ini Nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara :
 1. Titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT.
 2. yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan juga kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.
 3. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.keadaan seperti ini dapat dilihat pada jual beli yang mana penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan para pihak dan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.
 4. Alasan untuk efesiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadang kala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnyadikantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dalam jual beli dimana akta jual beli tanah ditandatangani lebih

dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.

5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, keadaan seperti ini biasa terjadi pada jual beli yang dilakukan di luar daerah kerja PPAT demi mendapat transaksi dalam jumlah besar.
6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini biasa nya terjadi pada jual beli yang penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ketempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.

Dari macam-macam faktor diatas, terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Menurut pendapat penulis hal-hal diatas kalau kita benturkan dengan teori tanggung jawab dan teori sengketa maka, hal tersebut terjadi karena faktor ketidak profesionalan, rasa sungkan terhadap para pihak dan tingginya faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta PPAT tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang seharusnya sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta PPAT dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Pertanggung Jawaban PPAT Terkait Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Obyeknya Ada Sengketa

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, 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 KUHP.

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut ;

1) Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam 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 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 merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Berdasarkan teori *Fautes personales* di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab diatas. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Menurut penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Kalau kita kaji dari teori kewenangan Maka Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalumengambil sikap cermat atau hatai-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang dialami oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggung jawaban 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, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:



“Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran”.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2) Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, 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 tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaranannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daaad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.⁵

Menurut Teori tanggung jawab menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:

- a. Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja;
- b. Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja;

⁵Rosa Agustina, 2003,*Perbuatan Melawan Hkum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hal. 117.

- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian *serta tidak disengaja*.

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadibertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang dapat meneguhkan pelaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepadapihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Penulis berpendapat bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/ atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikann tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

3) Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Habib Adjie sebagaimana Penulis sadar dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika .⁶

⁶Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, hal. 124.

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Menurut Hibab Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- d. Melakukan menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Adapun beberapa contoh kasus dari perbuatan yang termasuk kualifikasi tindak pidana dari seseorang PPAT antara lain.⁷

- a. Perbuatan seseorang membuat seseorang Notaris/PPAT, mencantumkan suatu keterangan didalam akta perjanjian yang dibuat dihadapannya tentang terjadinya suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan hak untuk membeli kembali, padahal yang terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang- piutang.

⁷Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal.256.

- b. Perbuatan seseorang membuat seorang PPAT mencantumkan di dalam akta jual beli yang dibuat dihadapannya suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), padahal yang sebenarnya terjadi bukanlah suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumahnya,melainkan hanya maksud salah satu pihak untuk membuat tanah berikut rumahnya tersebut seolah-olah telah dibeli oleh pihak lainnya dengan maksud menyelamatkan tanah berikut rumah tersebut dari kemungkinan dimintakan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri oleh pihak ketiga yang mempunyai piutang kepada pemilik tanah dan rumah tersebut.
- c. Perbuatan seseorang membuat seorang PPAT mencantumkan suatu keterangan tentang telah dilakukannya suatu jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang tersebut dengan orang lain dengan harga sebesar rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah), padahal tanah tersebut telah dijual dengan harga Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).

Pada contoh pertama (a) dan kedua (b) perbuatan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah berikut rumah kiranya sudah jelas bahwa akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran telah dilakukan suatu perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas tanah tersebut,akan tetapi karena yang sebenarnya terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang-piutang maka keterangan yang diberikan oleh pelaku itu sudah jelas merupakan suatu keterangan palsu.

Demikian pula pada contoh ketiga (c), suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan seorang PPAT itu bukan hanya mempunyai kegunaan untuk membuktikan bahwa pihak-pihak tertentu telah memberikan keterangan-keterangan tertentu dihadapan PPAT, melainkan juga bahwa mereka ini telah mengadakan suatu perikatan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458KUHPerdara yang merumuskan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Akan tetapi akta jual beli tersebut juga membuktikan tentang besarnya nilai jual beli atau transaksi, sehingga akta PPAT juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran dari nilai jual beli yang telah dikemukakan oleh para pihak, sehingga pada kasus contoh ketiga (c) diatas pelakunya dikenai ancaman yang tertuang pada Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya

apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 ini apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Disisi lain seorang Notaris /PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya atas berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika :

- a. PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahny suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat syahnya perikatan tersebut dan tetap dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.
- b. PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Penulis berpendapat untuk menghindari terjerat didakwa melakukan sesuatu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebaiknya sejak awal para penghadap mengutarakan dengan tegas niatnya untuk melakukan jual beli dengan terlebih dahulu PPAT mengingatkan para penghadap bahwa:

- a) Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga yang lain dari pada harga yang sebenarnya penghadap jangan sekali-kali memberitahukan hal itu kepada PPAT atau pegawai Kantor PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan dalam akta.
- b) Apabila penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya PPAT menolak membuat akta bagi penghadap bersangkutan.
- c) Memberitahu penghadap bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan yang bersangkutan tidak dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat (1) tersebut terdapat unsur



menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana.

4) PertanggungJawaban Secara Etika Profesi

PPAT dalam memberikan pelayanan haruslah profesional, profesional itu artinya bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT dalm bekerja karena Integritas , Moral, Intelektual, dan Profesionalitas sebagai bagian dari kehidupan dalam bekerja, dalam memberikan pelayanan, seorang profesionalitas selalu mempertahankan cita-cita luhurprofesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.

Betanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaiuk mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang mencari bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang di berikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. bertanggung jawab juga berarti berani menanggung segala resiko yang timbul ,akibat pelayanannya itu.⁸

KESIMPULAN

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut :

- a) Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan.
- b) Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesamaPPAT dan antara para pihak dengan PPAT.
- c) Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkanPPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.

⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum, Cet. 1* Bandung, PT Citra aditya bakti hal . 60

- d) Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak.
- e) Faktor relasi dan pertemanan

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi –sanksi sebagai berikut :

- a. Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- b. Sanksi Perdata : apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan , atau dinyatakan batal kekuatan hukum tetap di kategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak , maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya , ganti rugi dan bunga.
- c. Sanksi Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana , maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.
- d. PertanggungJawaban Secara Etika ProfesiPPAT dalam memberikan pelayanan haruslah profesional, profesional itu artinya bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT dalm bekerja karena Integritas , Moral, Intelektual, dan Profesionalitas sebagai bagian dari kehidupan dalam bekerja, dalam memberikan pelayanan, seorang profesionalitas selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.Betanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaiuk mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang mencari bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat dengan



demikian juga ada akta yang sesuai dengan prosedur tapi tidak mampu harus di bantu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Depok.
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.
- Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.
- Sanapiah Faisal, 1989, *Format-format Penelitian Sosial*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sukandarrumidi, 2006, *Metodologi Penelitian: Petunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Sugiono, 2009, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung, CV. Alfabeta.
- Suratman dan Philips dillah, 2020, *Metode penelitian Hukum*, Alfabeta, Yogyakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.