

Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Dian Anggraini Wahyuningrum, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
esterdian3186@gmail.com

Abstract

This study aims to learn about and evaluate the limitations of PPAT's obligation as a general official about material truth to the deed that was later challenged, as well as to learn about and analyze the protection provided by PPAT legislation while carrying out its role as a PPAT. This legal research is in the area of normative law. The theory of responsibility, the theory of legal certainty, and the theory of legal protection were all employed in this study. Legislation, Conceptual, and Case Approaches were utilized as approach techniques. The limitations of PPAT's responsibility as a general official related to the material truth to the deed made then disputed are divided into three (three) forms of accountability, namely Civil Accountability, Criminal Accountability, and Administrative Accountability, based on the findings of the research. Each of these liabilities is a penalty that specifies what happens if PPAT fails to meet its obligations. Protection of PPAT legislation in carrying out its role as PPAT in the case of a conflict, including Preventive Legal Protection and Repressive Legal Protection.

Keywords: *Legal Protection; Land Titles Registrar.*

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari dan mengevaluasi batasan kewajiban PPAT sebagai pejabat umum dalam kaitannya dengan kebenaran materiil terhadap akta yang kemudian digugat, serta untuk mempelajari dan menganalisis perlindungan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan PPAT selama menjalankan tugasnya. perannya sebagai PPAT. Penelitian hukum ini berada dalam wilayah hukum normatif. Teori tanggung jawab, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum semuanya digunakan dalam penelitian ini. Pendekatan Legislasi, Konseptual, dan Kasus digunakan sebagai teknik pendekatan. Batasan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum yang berkaitan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat kemudian diperselisihkan dibagi menjadi tiga (tiga) bentuk pertanggungjawaban, yaitu Pertanggungjawaban Perdata, Pertanggungjawaban Pidana, dan Pertanggungjawaban Administratif, berdasarkan hasil temuan PPAT. penelitian. Masing-masing kewajiban ini merupakan penalti yang menentukan apa yang terjadi jika PPAT gagal memenuhi kewajibannya. Perlindungan peraturan perundang-undangan PPAT dalam menjalankan perannya sebagai PPAT dalam hal terjadi konflik, termasuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Kata kunci: *perlindungan hukum; ppat.*

A. PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang yang selalu melakukan pembangunan di segala bidang

sebagai wujud pemenuhan kewajiban terhadap rakyat Indonesia. Dalam melaksanakan pelayanan pembangunannya terdapat banyak unsur pemerintahan berupa jabatan atau jabatan tertentu lainnya seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) memegang peranan penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. 2) Firman) PP. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 disini bukan berarti PPAT berada di bawah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berada di bawah kewenangannya, tetapi PPAT bersifat independen dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Tanah merupakan persoalan yang sangat rumit, karena menyangkut seluruh aspek kehidupan masyarakat, sehingga untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban departemen pertanahan, pendaftaran tanah dapat dijadikan sebagai langkah untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA, yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Munir, 2002).

Tata cara jual beli hak atas tanah telah diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun dalam prakteknya, sering terjadi kesalahan yang berujung pada sengketa dan PPAT menjadi bagian dari sengketa juga. Pelayanan terhadap kepentingan umum merupakan inti dari tugas Pemerintah yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin rasa kepastian hukum bagi masyarakat. Di beberapa daerah, PPAT diberi tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tertentu yang kewenangannya membuat akta. Perbuatan hukum tertentu mengenai tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sehingga masyarakat juga harus meyakini bahwa akta PPAT yang dibuat memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, konsekuensi logis dari amanah ini harus ada pengawasan, agar tugas PPAT selalu sesuai dengan aturan hukum yang menjadi dasar kekuasaannya, dan terhindar dari penyalahgunaan kekuasaan atau wewenang (Hans, 2007).

Akibat dari akibat hukum dari perbuatan atau perbuatan PPAT dalam menjalankan jabatannya, maka harus ada perlindungan hukum yang nyata yang diberikan kepada PPAT dalam menjalankan jabatannya sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya. tugas dan fungsinya sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku dan tentunya juga jika PPAT dalam hal ini melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya, maka sejauh mana batasan batasan tanggung jawab yang harus dihadapi atau ditanggung oleh

seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam hal ini penulis juga mengkaji Putusan Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN. Kpj. Rumusan Masalah yang saya gunakan; 1) Bagaimana batasan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum yang berkaitan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya kemudian dalam sengketa? 2) Bagaimana perlindungan hukum PPAT dalam menjalankan kedudukannya sebagai PPAT ketika bersengketa? Berawal dari rumusan masalah yang saya angkat tujuan dari penelitian ini adalah; 1) Untuk mengetahui dan menganalisis batas-batas tanggung jawab PPAT selaku pejabat umum yang berkaitan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya kemudian disengketakan. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum PPAT dalam menjalankan kedudukannya sebagai PPAT apabila disengketakan (Roscoe, 1996).

Studi yang dilakukan oleh Legawantara dan Arini menjelaskan bahwa Pasal 1457 mengatur tentang hak untuk membeli dan menjual tanah (Legawantara, & Arini, 2020). Haridhy menjelaskan bahwa tanggung jawab PPAT atas kerugian yang diderita pembeli akibat kegiatan jual beli yang tidak sesuai dengan undang-undang adalah mewajibkan PPAT untuk mengganti kerugian yang diderita pembeli dalam bentuk penggantian biaya (Haridhy, 2019). Sakti menjelaskan bahwa perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian dapat dicantumkan dalam isi perjanjian atau di luar perjanjian. Dalam prakteknya, isi perjanjian tidak secara jelas menyebutkan adanya perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya para bawahan. Perjanjian jual beli tanah kata C. Keunikan penelitian ini adalah penelitian ini menggunakan hukum normatif sebagai metode penelitian (Sakti, & Budhisulistiyawati, 2020).

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Dalam metode kualitatif perolehan data biasanya melalui wawancara. Selain itu, metode ini menggunakan pertanyaan yang umum, tetapi kemudian meruncing dan mendetail. Bersifat umum karena peneliti memberikan peluang yang seluas-luasnya kepada partisipan mengungkapkan pikiran dan pendapatnya tanpa pembatasan oleh peneliti (Kurniawan et.al, 2017). Menurut (Sugiyono, 2016), populasi adalah suatu wilayah umum, meliputi: objek atau subjek dengan sifat dan karakteristik tertentu, yang ditentukan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2016).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Batasan Tanggung Jawab PPT Sebagai Pejabat Umum Yang Berkaitan Dengan Kebenaran Materiil Dari Akta Yang Dibuatnya Nanti Dalam Sengketa.

Hans Kelsen dalam bukunya membagi akuntabilitas menjadi empat macam yakni meliputi tanggung jawab individu adalah individu yang bertanggung jawab terhadap pelanggarannya sendiri, akuntabilitas kolektif berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, akuntabilitas didasarkan pada kesalahan yang berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang disengaja dan disengaja untuk menyebabkan kerugian, akuntabilitas absolut yang berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya secara tidak sengaja dan tidak terduga.

Tanggung jawab hukum diperlukan untuk menggambarkan tanggung jawab PPAT (Otoritas Akta Tanah) terkait dengan kewenangan PPAT, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 1. Peraturan Pemerintah No. 37 (1998) No. 24 (2016) Tentang Pembuat dan Pejabat Pembuat Kontrak Tanah dan peraturan pelaksanaannya di bidang hukum perdata. Salah satu instansi adalah memberikan bukti berupa kontrak perbuatan hukum nyata yang berkaitan dengan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak, kemudian menjadi perbuatan melawan hukum atau kontrak yang harus dijelaskan. Sebagai pejabat umum, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, serta diberi kuasa dan kewajiban untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu, karena ia ikut serta dalam pelaksanaan kekuasaan dari kekuasaan pemerintah. Dalam kedudukannya ada sifat dan ciri khas yang membedakannya dengan kedudukan lain dalam masyarakat. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun apabila PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terdapat kekeliruan atau kekeliruan, maka tentunya PPAT harus bertanggung jawab sesuai dengan batasan-batasan tersebut. akta yang dibuat khusus tentang kebenaran materiil akta (Soegondo, 1993).

Tanggung jawab berkaitan dengan kewajiban untuk mencari ganti rugi dari seseorang terhadap siapa tindakan kerugian atau cedera telah dilakukan, baik oleh orang pertama sendiri atau oleh sesuatu di bawah kendalinya. Dalam ranah hukum perdata, Roscoe Pound menyatakan hukum melihat tiga tanggung jawab untuk pelanggaran yang meliputi pertanggungjawaban atas kerugian yang disengaja, tanggung jawab atas kerugian karena kelalaian dan kesengajaan,

pertanggungjawaban dalam kasus-kasus tertentu kerugian yang disebabkan oleh kelalaian dan kesengajaan.

Pertanggungjawaban PPAT terkait dengan kesengajaan, kelalaian dan/atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang khususnya mengenai kebenaran materil dari akta yang dibuat, maka tidak mungkin dapat dituntut ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam kaitannya dengan (*beroepsfout*) PPAT, harus diperiksa bentuk kesalahannya, apakah kesalahan itu merupakan pelanggaran atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Pada umumnya wanprestasi terjadi apabila didahului dengan suatu perjanjian, sedangkan jika tidak ada hubungannya dengan perjanjian maka delik itu disebut perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*. Bahwa perbuatan PPAT yang menyebabkan suatu akta cacat hukum dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, mengingat PPAT dengan klien atau pihak terkait dalam akta tidak pernah ditemukan kesepakatan. Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum, diperlukan empat syarat meliputi berlawanan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, berlawanan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketepatan dan kehati-hatian (Sjaifurrachman, 2011).

Untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diperlukan keempat kriteria yang bersifat kumulatif, tetapi pemenuhan salah satu kriteria alternatif, cukup terpenuhi pula syarat terjadinya suatu perbuatan melawan hukum. Sanksi perdata dikenakan kepada PPAT atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan itu tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: Setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain. orang, karena kesalahannya untuk mengeluarkan kerugian, untuk mengganti kerugian. Namun dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT sehubungan dengan kewajiban PPAT untuk membuat akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, jika di kemudian hari mengandung cacat hukum, yang oleh putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik. karena syarat formil dan kebenaran materil tata cara pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi, sehingga kekuatan akta pembuktian menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum yang mengakibatkan kerugian, maka peristiwa tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum PPAT, dan PPAT bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Kompensasi untuk perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dikenakan kepada orang yang telah menyebabkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti

rugi timbul karena kesalahan, bukan karena kesepakatan. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu Kompensasi Umum dan Kompensasi Khusus. Kompensasi umum, yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena tindakan biaya, kerugian dan bunga yang melanggar hukum. Ganti rugi pada umumnya diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Kompensasi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan tertentu

a. Tanggung Jawab Pidana

Orang yang membuat akta tujuan itu harus digunakan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. jika dalam hal ini ada surat keterangan atau bukti otentik yang dibuat oleh PPAT tentang kebenaran materiil akta adalah palsu atau dipalsukan, maka secara hukum PPAT harus dapat bertanggung jawab dari segi pidana. Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau akta yang dipalsukan dengan kualifikasi sebagai tindak pidana. Persyaratan materiil dan persyaratan formal tata cara pembuatan akta PPAT merupakan aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah yang berkaitan dengan jabatan PPAT. Menurut Habib Adjie dengan metode penalaran analogi, berpendapat bahwa aspek formal suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk mengkriminalisasi PPAT jika (Rosa, 2003). Aspek formil tersebut dengan sengaja dibuktikan (dengan penuh kesadaran dan kehati-hatian serta direncanakan oleh masing-masing PPAT) bahwa perbuatan yang mereka buat digunakan sebagai alat untuk melakukan kejahatan. PPAT secara sadar dan sengaja juga bersama-sama dengan pihak-pihak yang bersangkutan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum. Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang dilanggar, yaitu selain memenuhi rumusan pelanggaran dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang disebutkan dalam KUHP.

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formil akta notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik meliputi pembuatan surat palsu/palsu dan menggunakan surat palsu/palsu (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP), pemalsuan akta otentik (Pasal 264 KUHP, pemberian perintah untuk mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP), melakukan, memerintahkan, ikut serta (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP), dan pembantuan dalam pembuatan

surat palsu/palsu dan menggunakan surat palsu/palsu (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP KUHP) (Arba, 2014).

Adapun beberapa contoh kasus perbuatan yang termasuk kualifikasi tindak pidana PPAT antara lain Akta pembuat notaris/PPAT, yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat di hadapannya tentang keterangan tentang perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di atasnya dan berhak untuk membeli kembali, dan apa yang terjadi antara kedua belah pihak adalah perjanjian hutang. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT meliputi perjanjian jual beli yang dibuat di hadapannya, dan perjanjian jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya dicapai dengan harga Rp. 300.000.000,- (300 juta rupiah), walaupun yang terjadi sebenarnya bukanlah perjanjian jual beli tanah dan rumah, melainkan hanya salah satu pihak yang bermaksud untuk memperlakukan tanah dan rumah tersebut seolah-olah telah dibeli oleh pihak lain dan memerintahkan pelestariannya. berikut tanah dan rumah yang dimiliki oleh pemilik tanah dan rumah Kemungkinan penyitaan oleh pihak ketiga ke pengadilan negeri. Perbuatan seseorang membuat PPAT meliputi keterangan telah melakukan jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang dengan orang lain dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sedangkan tanah tersebut telah dijual seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tidak hanya mempunyai kegunaan untuk membuktikan bahwa pihak-pihak tertentu telah memberikan keterangan-keterangan tertentu di hadapan Notaris/PPAT, tetapi juga bahwa mereka telah mengadakan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata dirumuskan: penjualan dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah itu orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang materi dan harga meskipun materi belum diserahkan, juga harga belum dibayar. Akan tetapi akta jual beli juga membuktikan tentang besarnya harga jual beli atau transaksi, sehingga akta notaris/PPAT juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran nilai jual beli yang telah diajukan oleh para pihak, sehingga dalam hal ketiga contoh di atas pelaku diancam dengan pasal 266 ayat (1) KUHP. Pelanggaran Pasal 266 ayat (1) KUHP hanya dapat diajukan kepada Notaris/PPAT apabila Notaris/PPAT mengakui bahwa keterangan yang diminta oleh para pihak yang akan dimasukkan dalam akta itu tidak benar atau seolah-olah keterangan itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. kebenarannya, dan apabila dapat menimbulkan kerugian, Notaris/PPAT tetap bersedia membuat akta tersebut, Notaris/PPAT dalam hal ini dapat dijerat dengan pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 56 ayat (1) KUHP, dengan pidana

maksimal yang dapat dijatuhkan atas perbuatan membantu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHP dikurangi sepertiga dari Pasal 57 ayat (1) KUHP.

b. Tanggung Jawab Administratif

Kesalahan administrasi PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah tertentu pasti akan menimbulkan akibat hukum, yaitu PPAT bertanggung jawab. Tanggung jawab PPAT terkait dengan kesengajaan, kelalaian dan/atau kelalaian dalam pembuatan kontrak jual beli, yang menyimpang dari persyaratan formil dan persyaratan materiil tata cara pembuatan kontrak PPAT. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif (Noor, 2016) Menurut Peraturan BPN 1/2006, penyimpangan bentuk dan persyaratan bahan dapat dilanggar oleh PPAT, dan dapat dikenakan sanksi tercela oleh Direktur Biro Pertanian Nasional Republik Indonesia. Pertanggungjawaban administratif juga diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah. Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: PPAT mengabaikan ketentuan Pasal 38, 39, dan 40 serta peraturan dan petunjuk Menteri dalam melaksanakan tugasnya, bertanggung jawab atas kerugian pihak-pihak yang dirugikan akibat ditinggalkannya ketentuan tersebut (Achmad, & Fajar, 2009).

2. Perlindungan Kantor PPAT dalam Menjalankan Kedudukannya sebagai PPAT Saat Berselisih

Sekutu konsepsi perlindungan hukum hak individu dan masyarakat merupakan salah satu hak individu dan masyarakat; dapat berupa perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Aspek perlindungan hukum bagi PPAT di bidang peraturan perundang-undangan terkait PPAT lebih bersifat internal atau administratif. Kelembagaan yang dilanggar oleh seorang PPAT merupakan ukuran standar profesionalisme yang harus dipatuhi oleh seluruh PPAT selaku pemegang kekuasaan negara dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan. Dalam hal ini perlindungan PPAT dari keputusan administratif, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela dan mempertahankan haknya untuk bekerja sebagai PPAT. Sedangkan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang terkait dengan lembaga hukum pidana dan perdata lebih bersifat eksternal, artinya PPAT sebagai Pejabat Publik melekatkan keistimewaan kepadanya sebagai konsekuensi dari predikat jabatannya. Istilah Privilege di bidang hukum adalah hak khusus atau khusus yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa suatu negara dan diberikan kepada seseorang atau sekelompok orang, terpisah dari hak-hak rakyat

menurut hukum yang berlaku. Keistimewaan yang dimiliki PPAT, menjadi pembeda (perlakuan) terhadap rakyat biasa. Bentuk-bentuk perlakuan tersebut berkaitan dengan prosedur khusus dalam penegakan hukum PPAT, yang terkait dengan perlakuan dalam hal pemanggilan dan pemeriksaan proses penyidikan dan persidangan, yang harus diabaikan.

a. Perlindungan Hukum Preventif Bagi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Menjalankan Jabatannya.

Perlindungan hukum preventif diberikan kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugas dan jabatannya dengan melakukan pengawasan terhadap tugas dan kantor PPAT. Pentingnya pengawasan dilakukan kepada PPAT karena PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki amanah dalam memberikan pelayanan untuk kepentingan umum dibidang hukum, amanah diberikan kepada PPAT karena PPAT mempunyai tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan kewenangannya adalah membuat akta untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Perumahan, sehingga masyarakat juga harus meyakini bahwa akta PPAT yang dibuat memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. warga. Dengan demikian konsekuensi logis dari adanya keyakinan tersebut harus dijamin pengawasannya agar tugas PPAT selalu sesuai dengan aturan hukum yang mendasari kewenangannya dan untuk menghindari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan (Urip, 2010).

Dokumen hukum mekanisme pengawasan dan pengawasan PPAT dilaksanakan berdasarkan peraturan PPAT yaitu Pasal 33 PP. Keppres No. 37 Tahun 1998, Pasal 65-68 Peraturan BPN 1/2006 tentang Pelaksanaan PP mengatur tata cara atau pelaksanaannya. SK No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT. Selain itu, pemantauan PPAT juga dilakukan melalui organisasi profesi PPAT sendiri dengan mengacu pada kode etik IPPAT. Tidak disebutkan kode etik profesi atau kode etik profesi PPAT dalam peraturan PJPPAT. Namun dalam pengaturan lebih lanjut, BPN 1/2006 Pasal 28 (2) c huruf kecil tentang pelaksanaan PP. Surat Keputusan Nomor 37 tentang PJPPAT Tahun 1998 mengatur bahwa PPAT diberhentikan tanpa malu-malu oleh Kepala Badan (BPN) karena melanggar etika profesi. Dalam Pasal 69 Peraturan BPN 1/2006, kode etik profesi PPAT dirumuskan oleh PPAT dan/atau organisasi sementara PPAT, dan dirumuskan oleh penanggung jawab BPN, yang berlaku di seluruh tanah air.

Berdasarkan peraturan di atas, dapat disimpulkan bahwa pihak yang berwenang mengawasi pelaksanaan kedudukan PPAT adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Ikatan Pembuat Kontrak Tanah (IPPAT) (Liliana, 2003).

b. Perlindungan Hukum Represif Bagi PPAT Dalam Menjalankan Posisinya.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, termasuk dalam hal penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan hukum perwakilan yang diberikan kepada PPAT dalam menjalankan kedudukannya dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku tentang PPAT belum diatur secara tegas dan rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Otoritas. Namun dalam hal ini penulis berpendapat bahwa Perlindungan tersebut diberikan secara represif bagi PPAT dalam menjalankan kedudukannya kemudian disengketakan yaitu dengan keistimewaan PPAT berupa hak kewajiban menolak dan kewajiban pengingkaran PPAT. Hak adalah hak yang diberikan oleh pemerintah kepada seseorang atau sekelompok orang, terpisah dari hak-hak rakyat menurut hukum yang berlaku. Keistimewaan yang dimiliki PPAT, menjadi pembeda perlakuan (*Treatment*) dengan masyarakat pada umumnya. Bentuk-bentuk perlakuan tersebut berkaitan dengan prosedur khusus dalam hal penegakan hukum PPAT, yang terkait dengan perlakuan dalam kasus pemanggilan dan pemeriksaan proses penyidikan dan persidangan yang harus dipatuhi. Dalam hal pemanggilan dan pemeriksaan dalam proses penyidikan dan persidangan PPAT yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka dikenakan ketentuan Pasal 112 KUHP, bahwa jika PPAT dipanggil oleh Pengadilan sebagai saksi dalam sidang pengadilan. dalam hal perbuatan-perbuatan itu digunakan sebagai alat bukti, tidak perlu dikatakan bahwa tidak ada kewajiban untuk hadir, mengingat sumpah jabatan secara rahasia (*obligation of disobedience*). Menurut Liliana Tedjosaputro, salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan dan dipegang teguh oleh para profesional adalah menjaga dan/atau merahasiakan jabatan. Ini merupakan implementasi dari profesi rahasia yang telah diberikan oleh masyarakat, khususnya klien. Rahasia ini tetap terjaga, bahkan jika hubungan profesional dengan kliennya telah berakhir (Lumban, 1999).

Menurut Oemar Seno Adji, sebagaimana dikutip oleh Liliani Tedjosaputro, menyatakan bahwa rahasia kedudukan (*beroepgeheim*) seorang Advokat bukan semata-mata merupakan ketentuan etika, tetapi persoalan *beroepgeheim* juga merupakan ketentuan hukum yang dapat dijunjung tinggi kepada Pengadilan. Hal ini berkaitan dengan Hak Menolak

(*Verschoningsrecht*) Advokat yang bersumber dari Pasal 170 KUHAP yang memberikan kebebasan untuk bersaksi bagi mereka yang kedudukan, martabat, martabat dan pekerjaannya harus dirahasiakan. Peran BPN dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT agar dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran IPPAT dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT agar dapat melaksanakan tugasnya Pasal 170 KUHAP memberikan pengecualian, yang mewajibkan mereka yang memberikan keterangan sebagai saksi menggunakan kewajiban menolak (*Verschoningsplicht*) dan hak menolak. *Het herziene Indonesch Reglement (HIR)* Pasal 146 (1) Pasal 3 dan Pasal 277 (1) HIR juga mengatur hal yang sama. Berdasarkan ketentuan ini, seseorang dapat menggunakan kewajiban untuk menolak (*Verschoningsplicht*) dan hak untuk menolak (*Verschoningsrecht*) (Triyono, 2019).

Pasal 322 ayat (1) KUHP menentukan Barangsiapa dengan sengaja membuka rahasia yang disimpannya untuk pekerjaan atau jabatannya sekarang atau sebelumnya, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak sembilan ribu rupiah. Pasal 1909 ayat 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan Barang siapa karena kedudukan, pekerjaan, atau jabatannya menurut undang-undang, wajib merahasiakan, tetapi hanya mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya. Selanjutnya dalam hukum formil atau hukum acara, berdasarkan Pasal 170 KUHAP tentang acara pidana, dan dalam Pasal 277 ayat (1) HIR Jo. 146 ayat (1) angka 3 HIR untuk proses hukum acara perdata. Pasal 170 KUHAP mengatur mereka yang pekerjaan, martabat, atau kedudukannya dituntut untuk menyimpan rahasia, dapat menuntut pelepasan kewajiban untuk memberikan kesaksian sebagai saksi, yaitu tentang hal-hal yang dipercayakan kepadanya. Hakim harus menentukan keabsahan alasan apa pun untuk permintaan tersebut.

Adapun proses persidangan perdata yang ditentukan dalam Pasal 277 ayat (1) HIR, seseorang yang karena martabatnya, pekerjaan atau jabatannya yang sah, diharuskan untuk menyimpan rahasia, dapat meminta kebebasan daripada bersaksi, tetapi hanya tentang hal itu, yang diberitahukan kepadanya karena martabat, pekerjaan atau kedudukannya, Persimpangan Pasal 146 ayat (1) angka 3 HIR. Semua orang yang martabat, pekerjaan atau kedudukan hukumnya wajib merahasiakan tetapi semata-mata semata-mata menyangkut pengetahuan yang diberikan kepadanya karena martabat, pekerjaan, atau kedudukannya. Menurut pendapat Van Bemmelen yang dikutip oleh G.H.S. Lumban Tobing mengatakan bahwa ada 3 syarat dasar

untuk dapat menuntut penggunaan Kewajiban Penolakan (*Verschoningsplicht*) dan Hak Menolak (*Verschoningsrecht*) yaitu hubungan keluarga yang sangat dekat, bahaya hukuman pidana (*gevaar voor strafrechtelijke veroordeling*), kedudukan pekerjaan dan rahasia pekerjaan.

Walaupun PPAT berhak mengundurkan diri sebagai saksi, karena jabatannya bersifat wajib, namun PPAT harus mempertimbangkannya dengan baik sebelum memutuskan untuk menggunakan Kewajiban Penolakan (*Verschoningsplicht*) dan Hak Menolak (*Verschoningsrecht*) atau tidak, sebagai saksi PPAT diharapkan membantu penyidikan perkara yang sedang diperiksa, selain itu terdapat pengecualian-pengecualian sedangkan undang-undang memerintahkan untuk menggugurkan Kewajiban Penolakan (*Verschoningsplicht*) dan Hak Menolak (*Verschoningsrecht*).

c. Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN. Perbuatan

PERKARA: Para pihak yang berperkara dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN. Kapanjen adalah sebagai berikut:

Ibu NI'MAYANI KARTIKASARI, Usia 34 Tahun, Pekerjaan Swasta, Islam, Alamat First Jl. Sekolah Duta VI/19 Rt. 04, Rw. 14, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; Selanjutnya disebut PENGGUGAT

Melawan

- 1) SJABANY BACHRY, S.H, Notaris-PPAT, Bertempat di Jalan Bunga Edelweis No. 19 Rt.08 Rw. 09 Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT I;
- 2) GUNAWAN TRI PURWANTO, S.H, Swasta, Tinggal di Jalan Sunan Drajad 11/3 Rt. 10 Rw. 01 Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT II;
- 3) DIAH AYU WISNU WARDHANI, S.H.M.H, Notaris-PPAT, berkantor di Jalan R.T. Suryo Nomor 23, Kelurahan Sanan, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT III;
- 4) S.M. WIDANTI, S.H, Notaris-PPAT, berkantor di Jalan Raya Singosari (Ruko Mondaroko Selatan) Nomor. 17E, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT IV.

Kronologis perkara yang terjadi di Pengadilan Negeri Kapanjen dengan Putusan Nomor: 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ merupakan gugatan yang diajukan oleh penggugat yaitu Ny.

NIMAYANI KARTIKASARI tentang kepemilikan pekarangan seluas 496 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3109 atas nama Tergugat I yaitu SJA'BANY BACHRY, S.H. penggugat menerima rumput dari Tergugat I berdasarkan Akta Hibah yang dibuat pada tanggal 28 Desember 2011 dengan Nomor: 370/PKS/RP/2011 yang dibuat di hadapan Rachmat Praptono, SH, Notaris dan PPAT. Namun tanpa pengakuan Penggugat, pada tanggal 26 April 2012, dilakukan pengikatan jual beli secara diam-diam Nomor 39 antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sdr. GUNAWAN TRI PURWANTO, SH dan dibuat surat kuasa jual beli dengan Nomor 40 dihadapan Tergugat III yaitu DIAH AYU WISNU WARDHANI, SHMH selaku Notaris dan PPAT. Berdasarkan pengakuan Tergugat I kepada Penggugat bahwa akta pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa Jual Beli yang dibuat adalah fiktif atau palsu, dalam hal ini Tergugat II harus membayar kepada Tergugat I sejumlah uang sebesar menjadi Rp. 276.000.000 (Dua ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) atas jaminan 2 (dua) sertipikat tanah kosong atau obyek sengketa karena ada yang bernama alwi, Nurul dan Putu yang ingin meminjam uang melalui Bank Mandiri Madiun tetapi telah tidak ada jaminan, maka dari itu kedua sertipikat tersebut digadaikan kepada Tergugat II dan apabila yang bernama alwi dan nurul telah memperoleh penarikan dari Bank Syariah Mandiri madiun maka uang dan sertipikat tersebut akan dikembalikan dan diberikan kepada Tergugat I, namun setelah alwi dan nurul mendapatkan pencairan dana dari bank syariah mandiri madiun, dana tersebut tidak diberikan kepada Tergugat I, sehingga penyebab Sertifikat Hak Milik atas dua bidang tanah yang dijaminakan tidak diberikan kepada Tergugat I oleh Tergugat II.

d. Analisis Penulis dalam Putusan Perdata Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ

Dalam hal ini penulis ingin menyampaikan tentang Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen yang menyatakan bahwa dalam hal ini Penggugat telah dimenangkan dalam Amar Putusan tersebut. Jika melihat kronologis yang telah diuraikan oleh penggugat, dalam hal ini menurut penulis Hakim yang menangani perkara tersebut sudah sangat tepat dan mendasar dalam mengambil suatu keputusan. Yang mana dalam pertimbangan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menyatakan bahwa Akta Hibah Nomor 370//PKS/RP/2011 adalah sah dan mengikat. Artinya majelis hakim dalam hal ini telah menjunjung tinggi nilai keaslian suatu Akta Hibah. Akta hibah yang dibuat oleh PPAT harus memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Hakim Pengadilan Negeri khususnya dalam Perkara telah sesuai dengan hukum dalam pertimbangan pertimbangannya, karena akta hibah

telah dibuat sah dan mengikat di hadapan Notaris-PPAT sebelum akta pengikatan jual beli. terjadi pembelian barang tiruan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III. Oleh karena itu, apabila Akta Hibah dibuat sebelum pengikatan Akta Jual Beli, maka sudah selayaknya putusan hakim di Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Nomor Perkara: 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ memenangkan Pihak Penggugat (Habib, 2009).

Dalam hal ini juga penulis melihat perlunya pertanggungjawaban Notaris-PPAT dalam pembukuan akta yang dibuat, jika mengacu pada Kronologis Perkara diatas, maka PPAT Notaris yang membuat Akta Jual Beli Obligasi dan Surat Kuasa menjualnya, maka secara hukum Notaris -PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban Pidana bahkan Pidana. Tentu juga Jika Tanggung Jawab Perdata maka Notaris-PPAT harus dibuktikan benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak. Demikian juga dalam hal pertanggungjawaban dari aspek pidana tentunya harus ada unsur unsur pidana yang dilanggar oleh Notaris-PPAT dalam menjalankan Tugas dan Jabatannya serta proses dalam pertanggungjawaban pidana harus melalui mekanisme tertentu dalam penerapannya .

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pembatasan tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuat khusus atas kebenaran materiil dapat dikenakan sanksi yang meliputi sanksi perdata, sanksi pidana, dan sanksi administratif. Sanksi Perdata dikenakan kepada PPAT karena perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah sah secara sempurna, tetapi apabila dikemudian hari mengandung cacat hukum yang oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik karena syarat formil dan kebenaran materiil dari tata cara pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi, maka kekuatan akta pembuktian menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan kerugian, PPAT bertanggung jawab berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Sanksi pidana dijatuhkan kepada PPAT apabila PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta yang dikualifikasikan sebagai tindak pidana, dan PPAT melanggar Peraturan PPAT yang bersangkutan, Kitab Undang-undang Hukum IPPAT dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) maka PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pidana. sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sanksi Administratif ditanggung oleh PPAT sehubungan dengan kesengajaan, kelalaian atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang

menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT. persyaratan tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi tercela dari jabatannya oleh Kepala Badan Nasional Pertanian Republik Indonesia. Pertanggungjawaban PPAT secara administratif juga diatur dalam Pasal 62 PP. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum dicegah dengan perlindungan hukum berupa pengawasan terhadap tugas dan kedudukan PPAT dalam hal yang berwenang mengawasi PPAT dalam menjalankan kedudukannya adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Asosiasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Peran BPN dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT agar dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan peran IPPAT dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT agar dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan Kode Etik IPPAT. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, termasuk dalam hal penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan Hukum Represif yang diberikan kepada PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pendaftar Hak atas Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, Yulianto., & Fajar, Mukti. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Arba. (2014). Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Dalam Penataan Ruang Kota Mataram Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011. *Jurnal Ius, Vol. II*, (No.4), p.28-39.
- Habib, A. (2009). *Memeriksa Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Haridhy, F. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Jurnal IUS. Vol. 7*, (No. 2). p.320-328. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.652>.
- Hans, K. (2007). *Teori Umum Hukum dan Negara, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empiris*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

- Kurniawan, Wahid., Srtyaningsih, Yuliani., & Wahyuni, I. (2017). Hubungan Faktor Karakteristik Pekerja, Safety Morning Talk (SMT) dan Housekeeping dengan Kejadian Minor Injury Pada Pekerja Di Proyek Pembangunan Gedung Kantor PT. X Jakarta. *Jurnal Kesehatan Masyarakat Universitas Diponegoro*, Vol.5, (No. 3). p.323-330. <https://doi.org/10.14710/jkm.v5i3.17244>.
- Legawantara, M. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, (No. 1).
- Liliana, T. (2003). *Etika Profesi dan Profesi Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Lumban, T.G.H.S. (1999). *Peraturan Kantor Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Munir, F. (2002). *Tindakan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Noor, A. K. (2016). Tugas dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat. *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Vol. 1, (No. 2), p.1-13.
- Soegondo, N. (1993). *Hukum Kenotariatan di Indonesia Sebuah Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rosa, A. (2003). *Bertindak Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Roscoe, P. (1996). *Pengantar Filsafat Hukum*. Djakarta: Bhratara.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera., & Budhisulistyawati, Ambar. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII, (No. 1). <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Akuntabilitas Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet.
- Triyono. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, Vol. 17, (No. 2).
- Urip, S. (2010). *Pendaftaran dan Pengalihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.