

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KABUPATEN DEMAK

Maya Zulfatun Nafisah¹, Edi Pranoto²
mayazulfatun@gmail.com¹, pranoto.edi@gmail.com²
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Abstrak: Tanah merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai yang tinggi, tergantung dari luas dan letak tanah tersebut yang menentukan besar dan kecilnya nilai dari bidang tanah tersebut, masyarakat saat ini banyak yang menjadikan tanah sebagai investasi, karena nilainya yang semakin tahun semakin mahal. Namun fakta yang terjadi di masyarakat, banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tidak melalui Notaris dan PPAT agar mendapatkan akta otentik. Dari latar belakang tersebut penulis mengambil judul skripsi “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya di Kabupaten Demak” Permasalahan yang dibahas adalah Bagaimana proses atau mekanisme pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT di Kabupaten Demak. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari, Tipe penelitian Yuridis Normatif dimana peneliti mendapatkan data berdasarkan fakta-fakta yang terjadi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak. Spesifikasi penelitian yang menggunakan metode deskriptif kualitatif. Sumber data berupa data sekunder dan data primer. Metode pengumpulan data yaitu dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode Penyajian data berdasarkan fakta-fakta yang ada dalam bentuk matrik, network, cart dan grafis. Metode analisis data dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Kata Kunci: Akta Jual Beli Tanah, Tanggung Jawab.

Abstract: Land is an immovable object that has a high value, depending on the area and location of the land which determines the size and value of the plot of land, many people nowadays use land as an investment, because its value is getting more expensive every year. However, the fact that happens in society is that many people buy and sell land privately, without going through a Notary or PPAT to get an authentic deed. From this background, the author took the thesis title "Responsibilities of PPAT Land Deed Making Officials in Making Land Sale and Purchase Deeds and Their Legal Consequences in Demak Regency." The problem discussed is what is the process or mechanism for making land sale and purchase deeds by PPAT in Demak Regency. What are PPAT's responsibilities in making a Land Sale and Purchase Deed? The research method used consists of, Normative Juridical research type where researchers obtain data based on facts that occurred at the National Land Agency of Demak Regency. Research specifications that use qualitative descriptive methods. Data sources include secondary data and primary data. Data collection methods are observation, interviews and documentation. Method of presenting data based on existing facts in the form of matrices, networks, carts and graphics. The data analysis method uses qualitative descriptive analysis.

Keyword: Land Sale and Purchase Deed, Responsibility.

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang ini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam pembangunan hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan dan kegiatan sosial, dan lain-lain. Timbulnya sengketa tanah antara pembeli dan penjual mengedukasi kepada masyarakat yang hendak melakukan jual beli tanah, untuk melakukan jual beli tanah tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga akta otentik tersebut sudah Sah dimiliki oleh pembeli yang baru, sehingga apabila ada permasalahan dikemudian hari, pemilik tanah yang baru sudah memiliki kekuatan hukum karena sudah melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki akta otentik yang secara sah di terbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹

Tanah yang tidak bergerak justru sering menimbulkan macam-macam masalah dan adanya persengketaan hukum, baik didalam warisan dengan perselisihan didalam keluarga, melakukan jual beli tanah dibawah tangan tanpa adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengeluarkan Akta Otentik. Dalam hal ini pendaftaran tanah dan melakukan jual beli di depan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk menghindari permasalahan yang timbul dikemudian hari. Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, seorang PPAT dijelaskan sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik dalam hubungannya dengan transaksi hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun.

Pada Era yang sekarang ini, jual beli tanah, prinsipnya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti sepeda motor ataupun mobil yang biasa dilakukan hanya dengan jual beli dibawah tangan, untuk jual beli tanah atau benda tidak bergerak harus dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian bisa langsung dilakukan balik Nama atas Nama Pemilik tanah yang Baru, hal ini dilakukan guna menghindari adanya sengketa tanah yang akan terjadi dikemudian hari, masih banyak masyarakat yang ada di pedesaan yang tentunya kurang memahami ilmu Hukum, sehingga masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan dibawah tangan, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah tersebut.²

Akta atau yang sering disebut sebagai akte, merupakan dokumen yang sengaja dipersiapkan untuk menjadi bukti tertentu. Menurut definisi dalam kamus hukum Fockema Andreae, akta yaitu dokumen yang disusun sebagai rekaman suatu tindakan hukum (*rechtshandeling*) dengan maksud sebagai alat bukti.³ Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., mengemukakan bahwa akta sebagai “Surat yang ditandatangani, yang mencatat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian yang disusun dengan sengaja untuk tujuan pembuktian”.⁴

Sehingga dikemudian hari bisa berpotensi menimbulkan sengketa tanah antara pembeli dan penjual tanah tersebut, sehingga disarankan kepada masyarakat yang hendak melakukan jual beli tanah, untuk melakukan jual beli tanah tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga akta otentik tersebut sudah Sah dimiliki oleh

¹JY Palenewen, “Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Repository.Penerbitwidina.Com*, 2022, 28.

²Panji Prasetyo, “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT. G/2020/PN SNG),” *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 35.

³Berdasarkan wawancara dengan Ibu Siti Nur Azizah SH.,M.Kn., Selaku Notaris & PPAT yang berkantor di Jl Stasiun No 18 Kelurahan Bintoro Kabupaten Demak.

⁴Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali,” *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.

pembeli yang baru, sehingga apabila ada permasalahan dikemudian hari, pemilik tanah yang baru sudah memiliki kekuatan hukum karena sudah melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki akta otentik yang secara sah di terbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

METODE PENELITIAN

Menggunakan Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini dan dianalisis kualitatif.⁶ Penggunaan metode Yuridis Normatif ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data secara detail tentang objek yang akan diteliti, sedangkan sifat dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatif yaitu menelaah permasalahan-permasalahan yang terjadi dimasyarakat.

Penelitian ini mengambil data dari kantor Notaris Siti Nur Azizah yang terletak di Jl Stasiun No 18 Kabupaten Demak, tepatnya di Kelurahan Bintoro Kecamatan Demak Kabupaten Demak yang merupakan kantor Notaris dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang dalam penelitian ini hanya mengambil data yang ada di wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses atau mekanisme pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Demak.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Siti Nur Azizah SH.,M.Kn., Selaku Notaris & PPAT yang berkantor di Jl Stasiun No 18 Kelurahan Bintoro Kabupaten Demak. Beliau berpendapat ada beberapa macam Akta Jual Beli Tanah, diantaranya ada Akta Jual Beli Tanah yang sudah Bersertifikat dan ada juga Akta Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat (Letter C). yang mana prosesnya juga nanti akan berbeda, karena jual beli dengan Letter C yang memiliki dokumennya adalah Desa dimana tanah itu berada. AJB adalah dokumen autentik yang memperlihatkan adanya peralihan hak atas properti, entah itu tanah ataupun bangunan, yang terjadi melalui proses jual-beli. Sebagai dokumen autentik, AJB hanya dapat dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut termaktub dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷ Di sebutkan dalam beleid tersebut, bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."

Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat sebagai berikut:

- 1) Mengunjungi Kantor PPAT terdekat.
- 2) Pemohon menyerahkan dokumen permohonan pembuatan AJB ke loket atau meja layanan.

⁵“ANTAR PARA AHLI WARIS (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 43 / Pdt . G / 2015 / PN . Bit) TESIS Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M . Kn .) INCA NADYA DAMOPOLII PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN,” 2019.

⁶Muhammad Rijal Fadli, “Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif,” *Humanika* 21, no. 1 (2021): 33–54, <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>.

⁷Yang Memakai and Skema Ponzi, “Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 9 No. 3 (September, 2021)” 9, no. 3 (2021): 598–611.

- 3) Staf PPAT Tanah akan meneliti dokumen-dokumen yang diserahkan.
- 4) Jika dokumen dianggap lengkap, staf akan memastikan keaslian dokumen di depan penjual dan pembeli tanah.
- 5) Staf PPAT akan membacakan isi akta serta menjelaskan maksud pembuatan akta kepada semua pihak yang terlibat.
- 6) Setelah isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli potensial, akta tersebut akan ditandatangani oleh penjual, pembeli potensial, saksi, dan PPAT.
- 7) Akta Jual Beli Tanah kemudian diserahkan kepada pemohon.

Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat (Letter C).

Tata cara membuat akta jual beli tanah yang belum bersertifikat juga penting untuk dipelajari. Membeli tanah yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memang lebih aman. Masalahnya tidak semua tanah yang kita inginkan sudah bersertifikat, padahal mungkin prospek ke depannya menjanjikan. Baik untuk tanah yang sudah maupun belum bersertifikat, penjual dan pembeli wajib mengurus Akta Jual Beli (AJB) pada transaksinya.⁸

Akta itu sangat penting karena bisa membuktikan bahwa transaksi pembelian tanah yang dilakukan oleh kedua pihak sah. AJB juga menjadi pedoman hak dan kewajiban. Jika ada pihak yang lalai, maka dokumen ini berfungsi sebagai pengingat. Pada dasarnya tata cara jual beli tanah yang belum bersertifikat hampir sama dengan yang sudah bersertifikat. Namun ada sedikit perbedaan pada berkas yang harus dikumpulkan oleh penjual (bisa individu ataupun badan hukum) kalau akan membuat AJB tanahnya.

Saking pentingnya AJB, tidak sembarang orang bisa membuat dokumen ini. Melainkan harus Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Jangan mengikuti tata cara membuat AJB tanpa notaris, karena sangat berisiko.⁹ Selain itu, kedua pihak harus memastikan pajak sudah dibayar. Ada kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual. Sedangkan bagi pembeli, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Alur atau cara membuat AJB tanpa sertifikat, yaitu sebagai berikut.

1. Penjual dan pembeli mendatangi PPAT setempat sambil membawa dua orang saksi. Jika kedua atau salah satu pihak sudah menikah, maka istri atau suaminya harus ikut serta.
2. Kemudian PPAT akan menyampaikan dan menjelaskan isi serta tujuan dari pembuatan AJB. Selain itu, mereka juga akan menjelaskan kemajuan transaksi, termasuk apakah pembayaran telah dilunasi atau masih dalam proses.
3. Sebelum menandatangani AJB sebaiknya kedua pihak memeriksa seluruh format AJB, yaitu:
 - Identitas para pihak (pihak pertama penjual dan pihak kedua pembeli).
 - Rincian transaksi jual beli yang mencakup tanggal, bulan, dan tahun pelaksanaannya.
 - Dasar hukum yang mendukung pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan.
 - Alamat lengkap objek yang dijual.
 - Informasi identitas dari para saksi yang hadir.

⁸Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

⁹Aziz Abdul, "Pendaftaran Per-alihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan," *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan (JURDIKBUD)* 1, no. 3 (2021): 18–27, <https://doi.org/10.55606/jurdiqbud.v1i3.68>.

- Jika tanah dimiliki oleh lebih dari satu individu, perlu disertakan pernyataan mengenai pembagian tanah.
 - Nomor identifikasi hak milik atas tanah.
 - Data tentang objek yang dijual, termasuk luas tanah dan harga penjualan.
 - Tanda tangan dari pihak penjual, pembeli, saksi, dan PPAT yang terlibat. Jika isinya sudah disetujui, maka seluruh pihak yang hadir (penjual, pembeli, saksi-saksi, dan pihak PPAT) bisa langsung memberikan tanda tangan.
4. Jika isinya telah disetujui, maka seluruh pihak yang hadir dan pihak PPAT dapat memberikan tandatangan.
 5. Lalu PPAT akan membuat dua rangkap AJB asli untuk disimpan di kantor PPAT dan diberikan ke kantor pertanahan setempat untuk keperluan pembuatan sertifikat atau balik nama. Sedangkan penjual dan pembeli diberi salinannya.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB).

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Siti Nur Azizah SH.,M.Kn., Selaku Notaris & PPAT yang berkantor di Jl Stasiun No 18 Kelurahan Bintoro Kabupaten Demak. Beliau berpendapat bahwa konsekuensi dari tindakan atau keputusan yang diambil. Ini mencakup kesediaan untuk bertanggung jawab atas hasil dari tindakan tersebut, baik itu dalam konteks pribadi, sosial, atau profesional. Tanggung jawab seringkali melibatkan kesadaran akan akibat dari perilaku atau keputusan seseorang terhadap diri sendiri, orang lain, atau lingkungan sekitar. Hal ini sejalan dengan teori *fautes personalles*, 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.¹⁰

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.¹¹ 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:

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.

¹⁰I Prawira, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 1 (2016): 65.

¹¹Anang Ade Irawan, A. Rachmad Budiono, and Herlin Wijayanti, "Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris Sebagai Pejabat Umum Atas Akta Notaris Yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak," *Lentera Hukum* 5, no. 2 (2018): 322, <https://doi.org/10.19184/ejhl.v5i2.6992>.

Bentuk Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB).

1. Tanggung Jawab Secara Moral

PPAT dalam memberikan layanan harus menunjukkan sikap profesionalisme. Profesionalisme ini mencakup tanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Tanggung jawab terhadap diri sendiri mengartikan bahwa seorang PPAT bertindak berdasarkan integritas moral, intelektual, dan profesional yang menjadi bagian esensial dari kehidupannya. Saat memberikan layanan, seorang profesional selalu menjaga standar moral dan intelektual yang tinggi sesuai dengan prinsip-prinsip etika profesi, bukan semata-mata karena kesenangan.

Menurut Franz Magnis Suseno (1975), terdapat 3 nilai moral yang harus dimiliki oleh para praktisi profesi.¹²

- a) Keberanian untuk bertindak sesuai dengan tuntutan dari profesi yang dijalankan.
- b) Kesadaran akan kewajiban harus dipenuhi selama menjalankan profesi tersebut.
- c) Idealisme sebagai manifestasi dari misi dalam struktur organisasi profesi tersebut.

2. Tanggungjawab Secara Etika.

Peraturan ini mengatur perilaku etis PPAT, baik di dalam maupun di luar jabatannya. Etika ini diawasi oleh organisasi profesi yang terkait dengan PPAT, yang dikenal sebagai Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi ini menetapkan kode etik untuk PPAT sebagai penjabaran atau tambahan terhadap ketentuan hukum. Menurut kesepakatan dari Kongres I IPPAT yang diadakan di Bandung pada tahun 1997, Kode Etik Profesi merupakan serangkaian aturan yang menjadi panduan bagi anggotanya, mengatur perilaku, tindakan fisik, dan sikap mental, baik saat menjalankan profesi maupun dalam kehidupan sehari-hari. 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.

3. Tanggung Jawab Hukum

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

¹²Ipel Gunadi, "Konsep Etika Menurut Franz Magnis Suseno," *Universitas Islam Negeri Ar-Raniry*, 2017, 1–81, [https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/9807/1/PDF DIGABUNG KESELURUNAN ISI.pdf](https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/9807/1/PDF%20DIGABUNG%20KESELURUNAN%20ISI.pdf).

dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.¹³ 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 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

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 tersebut atau sanksi kode etik IPPAT, sedangkan sanksi pidana hanya dapat dijatuhkan apabila PPAT yang bersangkutan telah terbukti benar telah melakukan suatu tindak pidana.

KESIMPULAN

Proses atau mekanisme pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Demak ternyata masih belum maksimal, hal ini dikarenakan masih banyak juga masyarakat khususnya di pedesaan yang tentunya masih kurang dalam hal pengetahuan tentang Ilmu Hukum. Dimana masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, dimana hal tersebut sangat beresiko menimbulkan sengketa tanah dikemudian hari. Dari hal tersebut supaya proses pembuatan akta jual beli

¹³Ni Kadek Sofia Septiarianti, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 143–47, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2201.143-147>.

tanah tersebut bisa membantu masyarakat yang hendak melakukan jual beli tanah, agar memiliki akta otentik. 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 Etik, 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 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, Aziz. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan." *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan (JURDIKBUD)* 1, no. 3 (2021): 18–27. <https://doi.org/10.55606/jurdikbud.v1i3.68>.
- "ANTAR PARA AHLI WARIS (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 43 / Pdt . G / 2015 / PN . Bit) TESIS Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M . Kn .) INCA NADYA DAMOPOLII PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN," 2019.
- Fadli, Muhammad Rijal. "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif." *Humanika* 21, no. 1 (2021): 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>.
- Gunadi, Ipel. "Konsep Etika Menurut Franz Magnis Suseno." Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2017, 1–81. [https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/9807/1/PDF DIGABUNG KESELURUNAN ISI.pdf](https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/9807/1/PDF_DIGABUNG_KESELURUNAN_ISI.pdf).
- Irawan, Anang Ade, A. Rachmad Budiono, and Herlin Wijayanti. "Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris Sebagai Pejabat Umum Atas Akta Notaris Yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak." *Lentera Hukum* 5, no. 2 (2018): 322. <https://doi.org/10.19184/ejhl.v5i2.6992>.
- JY Palenewen. "Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Repository.Penerbitwidina.Com*, 2022, 28.
- Memakai, Yang, and Skema Ponzi. "Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 9 No. 3 (September, 2021)" 9, no. 3 (2021): 598–611.
- Prasetyo, Panji. "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT. G/2020/PN SNG)." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 35.
- Prawira, I. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 1 (2016): 65.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.
- Septiarianti, Ni Kadek Sofia, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 143–47. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2201.143-147>.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.