

Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016

Iwan Chandra¹, Agus Salim², Belly Isnaeni³

^{1,2,3}Universitas Pamulang

E-mail: iwanchandrasinyem@gmail.com¹

Article History:

Received: 16 Juli 2024

Revised: 06 Agustus 2024

Accepted: 08 Agustus 2023

Keywords: Responsibility, PPAT, Transfer of Land Rights.

Abstract: This study explains the legal consequences of registering the transfer of land rights with a PPAT deed that becomes the object of a dispute and the responsibilities of PPAT in the context of Government Regulation Number 24 of 2016 concerning the Position Regulation of the Land Deed Official. The research is conducted using a normative juridical approach with legislative, conceptual, and case approaches. A qualitative method is used to analyze data descriptively with authority theory, liability theory, and legal certainty theory. Problems arise when the registration of the transfer of land rights is recorded in the land book because the rights become the object of a dispute, resulting in the return of documents by the land office. There is no regulation regarding the responsibility of PPAT for the return of these documents. The legal consequence of registering the transfer of rights that become the object of a dispute is the rejection of the registration by the local land office, preventing registration or changes to land data during the blocking period. PPAT is personally responsible for the execution of their duties and positions in making deeds, as stipulated in Article 55 of the Head of BPN Regulation No. 1 of 2006, which states that "PPAT is personally responsible for the execution of their duties and positions in making each deed." Additionally, PPAT also has administrative and civil responsibilities.

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Kebijakan dasar pembangunan nasional (Prona) tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia

yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dari sekian sektor pembangunan, kebijakan terhadap legalitas tanah menjadi bagian yang sangat penting bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum terhadap lahannya, baik lahan untuk permukiman maupun lahan untuk usaha, sehingga masyarakat bisa lebih produktif jika lahan yang dimilikinya telah memiliki kepastian hukum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Negara Indonesia telah menjamin hak rakyatnya sebagai negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, serta menjunjung tinggi hak asasi manusia dan segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahannya dengan tidak terkecuali.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis atau lebih dikenal dengan balik nama ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah merupakan bukti penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Beranekaragamnya makna tanah terhadap kehidupan manusia hal ini karena adanya dua factor diantaranya: Pertama, dipengaruhi karakternya, tanah adalah dari kekayaan yang karakteristiknya tetap dan dapat mengunntungkan. Kedua, adanya kenyataan bahwa tanah sebagai tempat hunian sehingga dapat memberikan kehidupan bagi manusia. Sebagai wujud dari benda kekayaan yang sifatnya tetap, tanah merupakan aspek utama bagi sebagian besar masyarakat didalam mempertahankan hidup Sebagian masyarakat saat ini menggantungkan kehidupannya pada tanah, terutama dibidang pertanian. Hal ini yang menyebabkan tanah perlu diatur secara baik dan benar untuk bisa dimanfaatkan oleh generasi selanjutnya. Dengan adanya kebijakan pertanahan sehingga dapat mewujudkan tanah berfungsi untuk kesejahteraan masyarakat.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan dari Pihak-pihak Ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur pembentukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah

pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu Instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan: 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, dan praktek lainnya yang dapat memberikan akibat hukum berupa akta yang dibatalkan dimuka pengadilan atau yang hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang semua itu diantaranya disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan bentuk yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Lebih lanjut, dalam Pasal 1366 menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. Berdasarkan ketentuan pasal 1365 dan 1366 KUHPdata tersebut, Notaris maupun PPAT yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi oleh pihak yang telah dirugikan karena lahirnya akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT, yang mana perbuatan melawan hukum tersebut dapat terjadi karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPdata dimaksudkan adalah bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya, apabila perbuatan dan kerugian tersebut dapat diperhitungkan kepadanya. Disini syarat kesalahan menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban bertanggung gugat. Dengan kata lain, tanpa kesalahan seseorang tidak dapat bertanggung gugat. Menurut Rosa Agustina, unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berjauhan dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur diatas dimana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Secara etimologi kata “tanggung jawab” berasal dari bahasa Inggris yaitu “responsibility” yang artinya ialah tanggung jawab, bertanggung jawab atau yang memiliki tanggung jawab. Tanggung jawab hukum dalam pembuatan akta, PPAT dituntut bertindak sesuai ketentuan normatif yang berlaku dan tidak mengabaikan prinsip kehati-hatian dan kecermatan pada saat menerima informasi atau keterangan yang disampaikan penghadap dan perlu mengkontantir terlebih dahulu sebelum dibuatkan akta. Tujuannya yakni agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain

dikemudian hari, karena jika hal ini diabaikan bisa saja timbul gugatan terhadap akta dari pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan tanggungjawab secara moral, dituntut agar selalu memperbaiki kinerja atas kekurangan yang ada agar lebih adil, lebih sesuai dengan martabat manusia, sehingga orang-orang dapat merasakan kebahagiaan dari hasil output kerja yang telah dijalankan. Dengan adanya prinsip-prinsip moral inilah yang menjadi dasar norma kritis yang harus diletakkan dalam menjalankan profesi dalam keadaan yang semestinya.

Dalam hal mengurus administrasi pertanahan, ditunjuk instansi pemerintah yang diberikan kewenangan yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut BPN). Kantor pertanahan adalah unit kerja BPN di setiap wilayah kabupaten atau kota. Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah. Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat dengan data dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Apabila pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah, hak atas tanah menjadi objek sengketa, pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam rangka kelancaran proses persidangan di pengadilan, para pihak yang berkepentingan dapat meminta dilakukan pencatatan dalam buku tanah sesuai Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012).

Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pasal 45 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan “surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai adanya pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan”. Terdapat ketidakjelasan kepada siapa berkas permohonan tersebut dikembalikan oleh Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006) ditentukan “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”

Muncul permasalahan pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan pencatatan dalam buku tanah karena hak atas tanah menjadi objek sengketa sehingga adanya pengembalian berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang digunakan dalam pendaftaran tersebut oleh kantor pertanahan. Tidak terdapatnya pengaturan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pengembalian dokumen oleh kantor pertanahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang, maka peneliti berupaya mengkaji akibat hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan Akta PPAT yang menjadi objek sengketa serta tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

TINJAUAN TEORI

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa teori yang menjadi dasar dalam penelitian ini antara lain:

Middle Theory: Teori Pertanggungjawaban

Teori tengah (middle theory) yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori pertanggungjawaban. Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (the state of being liable) dan responsibility (the state or fact being responsible).

Setiap kewenangan sangat erat kaitannya dengan kewajiban dan tanggung jawab. Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasi, yakni Teori Fautes Personnelles dan Teori Fautes de Services.

Teori Fautes Personnelles

Teori Fautes Personnelles menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

Teori Fautes de Services

Teori Fautes de Services, bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Teori pertanggungjawaban untuk menganalisis tanggung jawab PPAT berdasarkan kewenangan yang dimilikinya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum berkaitan erat dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Teori ini menekankan pentingnya jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah melalui proses pendaftaran. Dalam konteks ini, pemerintah bertanggung jawab dalam mengatur pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam perundang-undangan guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dengan demikian, teori Kepastian Hukum menegaskan pentingnya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yuridis normatif ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian yuridis normatif mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni :

1. *Non Judicial Case Study*

Merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan

2. *Judicial Case Study*

Pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi).

3. *Live Case Study*

Pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu suatu penelitian yang sumber datanya diperoleh dari sumber tertulis, mencakup buku-buku, undang-undang, jurnal, ensiklopedia, internet dan karya-karya tulis lain yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini gambaran secara umum berorientasi pada Putusan Nomor : 800/Pdt.G/20216/PN.Jkt.Brt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.349/PDT/2018/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1120K/Pdt/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No.596PK/Pdt/2020 mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Peraturan Pemerintah fakta lapangan pada pelaksanaan eksekusi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengingat bahwa penelitian ini memiliki fokus mengkaji mengenai implikasi dampak putusan pengadilan pada suatu studi lapangan, maka dari itu pendekatan yang dapat digunakan yaitu berfokus pada pendekatan yuridis empiris. Pendekatan ini bertumpu pada yuridis normatif mengkaji perilaku yang timbul berdasarkan akibat interaksi dengan sistem norma atau aturan yang ada.

Jenis Data

Penelitian hukum ini menggunakan jenis data primer dan sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar yaitu pembukaan UUD 1945, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi dan traktat. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan, antara lain :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

9. Putusan Nomor : 800/Pdt.G/20216/PN.Jkt.Brt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.349/PDT/ 2018/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1120K/Pdt/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No.596PK/Pdt/2020

Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, alat yang digunakan dalam pengumpulan data adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis. Setelah pengolahan data selesai, maka dilakukan analisis data kualitatif, artinya hasil penelitian ini dideskripsikan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat yang mudah dibaca dan dimengerti untuk diinterpretasikan dan dirangkum secara umum yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus terhadap pokok bahasan yang diteliti, guna pembahasan pada bab-bab selanjutnya.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah pengolahan data secara kualitatif, sehingga menghasilkan penelitian dalam bentuk deskriptif analitis, penelitian ini juga menggunakan berbagai pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan, oleh karena pendekatan ini dalam level dokmatis hukum, atau untuk keperluan praktik hukum, tidak bias melepaskan diri daripada peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan bukan saja melihat pada bentuk peraturan perundang-undangan melainkan juga menelaah materi muatannya, dasar analogis lahirnya undang-undang, landasan filosofis undang-undang dan ratio logis dari ketentuan undang-undang.

Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan interpretasi gramatikal/interpretasi bahasa. Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan bahasa adalah pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peralihan hak atas tanah. Analisis terhadap permasalahan dilakukan dengan analisis kualitatif yakni dengan cara menganalisis permasalahan dengan teori serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dijadikan objek kajian permasalahan.

Metode yang peneliti gunakan adalah analisis data secara kualitatif, yaitu penelitian dengan menguraikan kondisi maupun fakta-fakta tentang objek penelitian. Fakta hukum ini dianalisis dengan berbagai Undang-Undang, teori serta doktrin atau pendapat ahli yang bertujuan untuk mencari jawaban atas masalah yang akan dibahas lebih lanjut. Data yang diperoleh dari penelitian ini berupa data dari hasil studi pustaka dan studi dokumen terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta PPAT Yang Menjadi Objek Sengketa

Hampir separuh penduduk Indonesia menggantungkan jalannya roda perekonomian mereka di sektor pertanahan, baik dalam skala kecil, menengah bahkan dalam skala besar. Sementara kondisi tata kota di Indonesia dewasa ini sering berubah-ubah sehingga menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, hal ini juga linier dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.

Dengan kondisi yang ada, banyak sekali bermunculan kasus-kasus sengketa tanah. Dengan undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan.

Embrio lahirnya PPAT tidak terlepas dengan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.” Dengan adanya pendaftaran tanah kemudian diatur mengenai jabatan PPAT. Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya telah ditetapkan. Kedudukan hukum PPAT merupakan perpanjangan tangan BPN dalam pembuatan akta tanah yang merupakan syarat konstitutif yang merupakan salah satu subsistem dalam pendaftarannya pada Kantor pertanahan.

Dengan menggunakan teknik analisis interpretasi gramatikal terhadap ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai tugas pokok PPAT, maka PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kemudian menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perbuatan hukum tersebut. Selain memiliki kewenangan, PPAT juga memiliki kewajiban yang tidak terlepas dari kewenangannya tersebut. PPAT tidak hanya sebatas memiliki kewenangan membuat akta, namun wajib untuk melakukan persiapan pembuatan akta yaitu pengecekan sertifikat, melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta sampai sertipikat telah dibaliknama dan diterbitkan oleh kantor pertanahan kemudian PPAT menyerahkan sertifikat tersebut kepada yang berhak untuk itu.

Dengan kata lain, meskipun ada penolakan, dokumen tersebut masih memiliki kekuatan hukum yang sah. Jika kendala yang menyebabkan penolakan tersebut dapat diatasi dan pendaftaran dapat dilakukan kembali setelah pemblokiran dicabut, akta jual beli yang dikembalikan dapat digunakan kembali sebagai dasar hukum untuk proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, akta jual beli yang dikembalikan tidak kehilangan validitasnya meskipun mengalami penolakan awal. Dokumen ini masih dianggap sah dan dapat digunakan kembali sebagai dasar yang sah untuk proses pendaftaran tanah setelah masalah yang menjadi alasan penolakan sebelumnya berhasil diselesaikan.

Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa. PPAT harus menjaga sertifikat dan dokumen bersangkutan yang dikembalikan oleh kantor pertanahan akibat adanya penolakan pendaftaran dengan baik dan tidak boleh sembarangan menyerahkan sertifikat tersebut kepada salah satu pihak. Terkait adanya sengketa antara penjual dan pembeli ataupun dengan pihak ketiga, walaupun telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli berdasarkan akta jual beli namun belum adanya balik nama sertipikat dari nama penjual menjadi nama pembeli maka PPAT tidak berhak menyerahkan sertifikat kepada pembeli selama pemblokiran tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, PPAT hanya boleh menyerahkan sertifikat kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Mengenai pembahasan tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selain menggunakan teori pertanggungjawaban juga menggunakan teori kepastian hukum. PPAT berdasarkan kewenangan dan kewajibannya memiliki tanggung jawab untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar. Pendaftaran ini dalam tujuan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.

1. Analisis Normatif dan Primer dalam Kasus perkara nomor 709/PDT/2023/PT DKI

a. Analisis Normatif:

Dalam konteks normatif, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar hak-hak pihak lain yang berkepentingan.

1) Kepastian Hukum dan Akuntabilitas PPAT:

- a) Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya. Artinya, PPAT harus memastikan bahwa data dan informasi yang tercantum dalam akta adalah benar dan sah menurut hukum.
- b) Pasal 3 mengatur bahwa PPAT harus bekerja dengan penuh tanggung jawab dan integritas, serta tidak boleh memihak kepada salah satu pihak.

2) Prosedur Pembuatan Akta:

- a) PPAT wajib memeriksa keabsahan dokumen yang diserahkan oleh para pihak yang berkepentingan. Dokumen-dokumen ini termasuk sertifikat tanah, identitas pemilik, dan dokumen pendukung lainnya.
- b) PPAT juga harus melakukan verifikasi terhadap status tanah, apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak. Jika tanah tersebut dalam sengketa, PPAT tidak boleh melanjutkan proses pembuatan akta sebelum ada keputusan hukum yang jelas.

3) Konsekuensi Hukum:

Jika PPAT terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif hingga pidana sesuai dengan peraturan yang berlaku.

b. Analisis Primer:

Berdasarkan kasus 709/PDT/2023/PT DKI, tanggung jawab PPAT terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dapat dianalisis sebagai berikut:

1) Fakta Kasus:

- a) Penggugat, IE Sidharta Istanto, mengajukan gugatan terhadap Wiradinata Tanzil dan Iwan Chandra Sinyem (Tergugat I dan II) serta Badan Pertanahan Nasional dan dua PPAT, Zainal Abidin, SH, dan Edward Suharjo Wiryomartani, SH., MKn (Turut Tergugat II dan III).
- b) Penggugat menyatakan bahwa perjanjian jual beli dan akta yang dibuat oleh para tergugat tidak sah karena objek tanah tersebut sedang dalam sengketa.

- 2) Keputusan Pengadilan:
 - a) Pengadilan Tinggi Jakarta memutuskan bahwa perjanjian jual beli dan akta yang dibuat oleh PPAT tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
 - b) Pengadilan juga memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan uang pembelian tanah kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi.
- 3) Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Kasus Ini:
 - a) PPAT, dalam hal ini Zainal Abidin dan Edward Suharjo Wiryomartani, seharusnya melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap status tanah yang menjadi objek jual beli. Ketidakpatuhan terhadap prosedur ini mengakibatkan pembuatan akta yang tidak sah.
 - b) Kegagalan PPAT untuk mendeteksi dan mengakui status sengketa tanah menunjukkan adanya kelalaian yang merugikan pihak Penggugat.
- 4) Implikasi Hukum bagi PPAT:
 - a) PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 62 dan 63 PP No. 24 Tahun 2016, yang mencakup teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap.
 - b) Selain sanksi administratif, PPAT juga dapat menghadapi tuntutan perdata untuk ganti rugi akibat kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian mereka.

Kasus ini menyoroti pentingnya kepatuhan PPAT terhadap prosedur dan regulasi yang berlaku dalam pembuatan akta tanah. PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan memastikan bahwa semua dokumen dan informasi yang mereka gunakan adalah sah dan benar. Kelalaian dalam menjalankan tugas ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan tetapi juga mengancam integritas dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia. Peran ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24/2016). PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa setiap proses pembuatan dan pendaftaran akta tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, ketika tanah yang menjadi objek peralihan hak terlibat dalam sengketa, tanggung jawab PPAT menjadi lebih kompleks. Analisis ini akan membahas tanggung jawab PPAT dari perspektif normatif dan primer.

Tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa sangat berat dan kompleks. Berdasarkan PP No. 24/2016, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan cermat, memastikan kebenaran materiil dari dokumen yang diajukan, dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku. Kegagalan untuk melakukan hal ini dapat mengakibatkan sanksi administratif dan tuntutan perdata. Oleh karena itu, PPAT harus selalu berhati-hati dan memastikan tidak ada sengketa yang belum diselesaikan sebelum memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Tinjauan yuridis

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa melibatkan analisis mendalam dari berbagai aspek hukum yang terkait, termasuk peraturan, kewajiban, dan implikasi hukum dari tindakan PPAT. Berikut adalah tinjauan yuridis dari segi tersebut:

- a. Landasan Hukum

- 1) Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Undang-undang ini mengatur dasar-dasar hukum agraria di Indonesia, termasuk pendaftaran hak atas tanah.
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini menjelaskan tata cara pendaftaran tanah yang meliputi peralihan hak atas tanah.
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan ini mengatur tugas, tanggung jawab, dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta tanah.
- b. Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT
- 1) Kewajiban Memeriksa Keabsahan Data: PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa keabsahan dan kelengkapan dokumen yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Ini termasuk memastikan bahwa tanah yang akan dibuatkan akta tidak dalam sengketa.
 - 2) Kewajiban Memberikan Informasi yang Akurat: PPAT harus memberikan informasi yang akurat dan benar kepada para pihak terkait status hukum tanah yang menjadi objek akta.
 - 3) Tanggung Jawab Profesional: PPAT bertanggung jawab untuk menjaga integritas dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya, sesuai dengan kode etik profesi dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - 4) Akibat Hukum dari Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa
 - 5) Validitas Akta: Jika tanah yang menjadi objek akta ternyata sedang dalam sengketa, maka akta yang dibuat oleh PPAT dapat dianggap tidak sah. Ini dapat mengakibatkan pembatalan akta tersebut oleh pengadilan.
 - 6) Tanggung Jawab Ganti Rugi: PPAT dapat diminta untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta yang melibatkan tanah sengketa.
 - 7) Sanksi Administratif dan Pidana: PPAT yang melanggar ketentuan terkait pendaftaran tanah sengketa dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran, pencabutan izin, atau sanksi pidana jika terbukti ada unsur kesengajaan atau penipuan.
- c. Perlindungan Hukum bagi PPAT
- 1) Mekanisme Perlindungan: PPAT yang menjalankan tugasnya sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku memiliki perlindungan hukum dari tuntutan atau gugatan yang tidak berdasar.
 - 2) Penyelesaian Sengketa: Dalam hal terjadi sengketa terkait akta yang dibuat, PPAT dapat mengajukan pembelaan atau bukti bahwa telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- d. Prosedur Pencegahan Sengketa
- 1) Pemeriksaan Due Diligence: PPAT harus melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status tanah melalui penelitian dokumen, wawancara dengan pihak terkait, dan konsultasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum membuat akta.

- 2) Sosialisasi dan Edukasi: PPAT harus memberikan edukasi kepada masyarakat dan para pihak terkait tentang pentingnya pemeriksaan status hukum tanah sebelum melakukan transaksi peralihan hak.
- e. Rekomendasi untuk PPAT
 - 1) Peningkatan Kompetensi dan Profesionalisme: PPAT perlu terus meningkatkan kompetensi dan profesionalisme melalui pelatihan dan pembaruan pengetahuan terkait peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 2) Penguatan Regulasi: Perlu ada penguatan regulasi dan pengawasan terhadap PPAT untuk memastikan kepatuhan terhadap prosedur dan standar yang berlaku dalam pembuatan akta tanah.
 - 3) Kolaborasi dengan BPN: PPAT perlu memperkuat kerja sama dengan BPN untuk memastikan akurasi data dan informasi terkait status hukum tanah yang menjadi objek akta.

Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (based on fault of liability). Sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan. Pertama, dengan jalan menyediakan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas. Kedua, dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Kepastian hukum yang mengangkut pertanahan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kepastian terhadap subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
2. Kepastian tentang objek hak mengenai letak tanah, batas-batas tanah dan luas bidang tanah.

Agar dapat tercapai maksud tersebut, maka dalam pelaksanaannya, kepada pemegang hak yang terdaftar tersebut akan diberikan suatu tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai penggantian dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas

Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Sebagai berikut :

1. PPAT wajib bersumpah.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
 - c. Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
 - e. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya.
 - f. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

PPAT berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertipikat sampai pemblokiran dicabut karena sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah atau sampai adanya penyitaan oleh pengadilan terhadap hak atas tanah tersebut karena menjadi objek gugatan di

Pengadilan. Terlebih lagi karena PPAT menerima bayaran untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dengan mana menerima dan memproses sertipikat tanah sampai proses balik nama selesai tersebut ke Kantor pertanahan merupakan kewajiban dan prosedur dari tahapan pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya pembuatan akta yang menjadi tugas PPAT bersangkutan.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban, secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pebuatannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya. Sedangkan terhadap penyimpanan sertipikat selama hak atas tanah menjadi objek sengketa dalam hal adanya pemblokiran sertipikat PPAT bertanggungjawab berdasarkan jabatan yang diberikan kepadanya. PPAT wajib memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertipikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama adanya pemblokiran sertifikat. Pada saat pemblokiran belum jelas siapa yang berhak atas sertifikat walaupun telah terjadi peralihan hak atas tanah namun ternyata ada sengketa hak atas tanah.

Mengenai tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya, namun juga bertanggung jawab berdasarkan jabatannya untuk memberikan pelayanan terhadap dokumen-dokumen termasuk sertipikat yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sampai pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah selesai dan sertipikat diserahkan kepada pemegang hak yang berhak.

Kewenangan dan kewajiban PPAT adalah dari tahapan PPAT menerima sertipikat terkait proses persiapan pembuatan akta sampai pada proses telah dikeluarkannya sertipikat dari Kantor Pertanahan yang telah selesai. PPAT berwenang dan berkewajiban dalam proses persiapan pembuatan akta sampai pada sertipikat telah selesai diterbitkan maka PPAT memiliki tanggung jawab untuk itu. Apabila adanya kerugian dari salah satu pihak terkait dengan adanya pemblokiran sertipikat karena hak atas tanah menjadi objek sengketa, maka PPAT tidak dapat dituntut untuk bertanggungjawab kecuali para pihak dapat membuktikannya.

PPAT telah melakukan tahapan peralihan hak atas tanah yaitu melakukan dengan tata cara atau prosedur yang berlaku. PPAT wajib untuk menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian pada saat menerima keterangan penghadap dan mengkonstatir keinginan pada penghadap tujuannya adalah agar salah satu diantara para pihak ataupun pihak lainnya tidak merasa dirugikan. Selain terhadap akta yang dibuatnya, PPAT bertanggung jawab secara moral memberikan pelayanan berupa menyimpan dan menjaga sertipikat tidak sembarangan menyerahkan kepada salah satu pihak karena proses balik nama belum selesai. Untuk hal itu, PPAT tidak berhak untuk meminta pembayaran atau biaya terkait kewajibannya untuk menyimpan sertipikat beserta dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan. Apabila PPAT meminta biaya tambahan maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif atau sanksi moral berdasarkan kode etik PPAT. PPAT sebagai pihak penengah wajib menjaga kepentingan kedua pihak sampai proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah selesai.

Mengenai pembahasan tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selain menggunakan teori pertanggungjawaban juga menggunakan teori kepastian hukum. PPAT berdasarkan kewenangan dan kewajibannya memiliki tanggung jawab untuk menjamin

adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar. Pendaftaran ini dalam tujuan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.

Embrio lahirnya PPAT tidak terlepas dengan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.” Dengan adanya pendaftaran tanah kemudian diatur mengenai jabatan PPAT. Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya telah ditetapkan.

Kedudukan hukum PPAT merupakan perpanjangan tangan BPN dalam pembuatan akta tanah yang merupakan syarat konstitutif yang merupakan salah satu subsistem dalam pendaftarannya pada Kantor pertanahan. Dengan menggunakan teknik analisis interpretasi gramatikal terhadap ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai tugas pokok PPAT, maka PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kemudian menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perbuatan hukum tersebut.

Selain memiliki kewenangan, PPAT juga memiliki kewajiban yang tidak terlepas dari kewenangannya tersebut. PPAT tidak hanya sebatas memiliki kewenangan membuat akta, namun wajib untuk melakukan persiapan pembuatan akta yaitu pengecekan sertifikat, melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta sampai sertifikat telah dibaliknama dan diterbitkan oleh kantor pertanahan kemudian PPAT menyerahkan sertifikat tersebut kepada yang berhak untuk itu. Pada saat terjadi pemblokiran sertifikat, kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menolak melakukan pendaftaran dan adanya pengembalian semua dokumen terkait. Mengenai pengembalian berkas ini, apabila ditelaah dengan menggunakan teknik interpretasi gramatikal, maka pengembalian berkas adalah pengembalian berkas kepada PPAT sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selama terjadi pemblokiran, baik akta, sertifikat beserta dokumen-dokumennya berada pada kantor PPAT.

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, 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 ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Berdasarkan teori *fautes personnelles* di atas, Penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab di atas. 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.

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 menyatakan: “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

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 tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa 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*).

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata 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”. Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan

yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangat jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

Menurut penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, akan tetapi yang menjadi masalah adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang, mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan. Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional 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 diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

PPAT wajib memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama adanya pemblokiran sertifikat. Pada saat pemblokiran belum jelas siapa yang berhak atas sertifikat walaupun telah terjadi peralihan hak atas tanah namun ternyata ada sengketa hak atas tanah. Mengenai tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi.

Analisis

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 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 kerap kali menghadapi dilema, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, 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.

Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau melakukan perbuatan tersebut mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan menggunakan jasa PPAT yang lain. Faktor-faktor yang menyebabkan hal seperti di atas terjadi 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 konstruksi transaksi 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 titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT. 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 efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadang kala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor 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 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 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.

Seperti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.800/Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Brt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.349/PDT/ 2018/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1120K/Pdt/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No.596PK/Pdt/2020. Bahwa pada pokok isi putusannya menyatakan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 adalah Akta yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum.

Dalam putusan ini Turut Tergugat selaku PPAT sama sekali tidak hadir dalam persidangan untuk memberikan keterangan dihadapan Majelis Hakim mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 25 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05 Tahun 2015 yang dibuat atas adanya kesepakatan antara Tergugat II dan Tergugat III dan kesepakatan tersebut dibuat dan dinyatakan dihadapan Turut Tergugat. Turut Tergugat dalam hal ini memiliki peran penting dalam proses jual beli atau pemberian hak atas tanah serta transaksi yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III karena dihadapan Turut Tergugatlah kesepakatan ini tertuang dalam Akta tersebut.

Turut Tergugat sebagai PPAT seharusnya dapat menjaga kreadibilitas atas keabsahan akta yang diterbitkannya, karena PPAT tidak mungkin membuat akta secara sembarangan tanpa melakukan penelusuran dan verifikasi dokumen yang relevan terlebih dahulu. Sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam transaksi jual beli atas tanah tersebut, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan dan kejelasan dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan akta. PPAT wajib melakukan penelusuran dan verifikasi dokumen atas tanah dan bangunan tersebut yang akan dijadikan objek transaksi sebelum membuat akta. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan berada dalam batas hukum yang berlaku dan hak serta kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut jelas dan sah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa terkait adanya pencatatan dalam buku tanah adalah adanya penolakan pendaftaran hak atas tanah oleh kantor pertanahan setempat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran atau perubahan data pertanahan selama pemblokiran. Berdasarkan Pasal 45 PP No. 24 tahun 1997, kantor pertanahan menolak melakukan pendaftaran dengan mengembalikan berkas berupa akta, sertifikat dan dokumen-dokumen terkait kepada PPAT yang bersangkutan sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dikembalikan tetap menjadi akta otentik dan dapat kembali digunakan sebagai dasar pendaftaran apabila pemblokiran telah dicabut oleh pemohonnya.
2. PPAT memiliki tanggung jawab pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 yakni "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif dan secara keperdataan. PPAT tidak dapat dituntut apabila telah melakukan kewenangan dan kewajibannya sesuai dengan prosedur yang berlaku. PPAT wajib sebagai pihak penengah menyimpan dokumen-dokumen yang dikembalikan sampai pada saat dilakukan penyitaan oleh pengadilan atau pencabutan blokir oleh pemohon pemblokiran. Terhadap hal itu PPAT tidak berhak untuk meminta pembayaran tambahan.

DAFTAR REFERENSI

- Adjie, H., Indonesia, H. N., & Aditama, R. (2008). Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung: PT. *Refika Aditama*.
- Adolf, H. (2010). Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional (edisi revisi). *Cet. III, PT Refika Aditama, Bandung*.
- Agustina, R. (2012). Hukum Perikatan (Law of Obligations). Ed. 1. Denpasar: Pustaka Larasan; Jakarta: Universitas Indonesia. *Universitas Leiden, Universitas Groningen*.
- Anonim. (2007). Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah. Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI.
- Atmadja, I. G. (1993). Ilmu Hukum dalam Kerta Patrika. *Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Daliyo, J. B., et al. (2001). Hukum Agraria I (Cetakan ke-5). Prehallindo.
- Darusman, Y. M. (2016). Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*, 7(1), 36-56.
- Djumadi. (2004). Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja. PT Raja Grafindo Persada.
- Ekawati, D., Wardhani, D. K., Prastiwi, D. E., Prayitno, S., & Purwanto, A. (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, 2, 90-101.
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum: normatif & empiris*. Pustaka pelajar.
- Flora, H. S. (2008). Hubungan Antara Badan Pertanahan Nasional Dengan Pejabat Pembuat Akata Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 26(4).Gautama, S. (1981). Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria. Alumni.
- Harsono, B. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Trisakti.

- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan.
- Hartanto, J. A., & Thamrin, H. (2014). *Hukum pertanahan: Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. LaksBang Justitia.
- Huda, C. (2011). Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan menuju kepada Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan. Kencana.
- Ibrahim, J. (2006). Teori dan metodologi penelitian hukum normatif. *Malang: Bayumedia Publishing*, 57(11).
- Kartasapoetra, G. (1991). Hukum tanah, jaminan bagi keberhasilan pendayagunaan tanah. *Jakarta: PT Rineka Citpa*.
- Kelsen, H. (2008). Teori Hukum Murni. Nusamedia.
- Kusmaryanto, K., & Gunarto, G. (2017). Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. *Jurnal Akta*, 4(3), 475-484.
- Luthfi, K. (2018). *Masyarakat Indonesia dan Tanggung Jawab Moralitas*. Guepedia.
- Mamminanga, A. (2008). Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN (Tesis). Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28.
- Marzuki, P. M. (2005). Penelitian Hukum (Edisi Pertama, Cetakan ke-2). Kencana Prenada Media Group.
- Mentari, M., Silviana, A., & Ardani, M. N. (2020). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok). *Diponegoro Law Journal*, 9(2).
- Miru, A. (2008). Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian. *Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada*.
- Muhammad, A. (2000). Hukum Acara Perdata Indonesia, PT. *Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2014). Perikatan yang lahir dari perjanjian (Cetakan ke-6). Rajawali Pers.
- Naja, H. D., SH, M., & Kn, M. (2006). *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Citra Aditya Bakti.
- Hidayah, S. N., Septarina Budiwati, S. H., MH, C., Shalman Al Farizi, S. H., & Kn, M. (2013). *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi di Kantor PPAT Wilayah Kabupaten Sukoharjo)* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Fea, D. R. O. (2018). Panduan Mengurus Tanah. *Rumah dan Perizinannya. Yogyakarta: Legality*.
- Parlindungan, A. P. (1986). Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Alurni.
- Perangin, E. (1987). Praktek Jual Beli Tanah. Rajawali Pers.
- Prajitno, A. (2013). Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT. *Malang: Selaras*.
- Prastiwia, D. E., & Suryani, R. (2023). Beleid Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Dalam Administrasi Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*. Retrieved from <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks>

- Pratama, M. I. C. (2009). Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract. *Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*". Yogyakarta.
- Prodjodikoro, W. (1981). Asas-Asas Hukum Perjanjian (The Legal Principles of Agreements). *Bandung: PT. Sumur*.
- Saleh, W. (1977). Hak Anda atas Tanah. Ghalia Indonesia.
- Salindeho, J. (1993). Masalah Tanah dalam Pembangunan. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2013). Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Cetakan ke-3). Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J. (1999). Hukum Perikatan Perikatan pada umumnya. Alumni.
- Setiono. (2004). Rule of Law (Supremasi Hukum). Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Soedjendro, J. K. (2001). Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik. Kanisius.
- Soeroso, R. (2010). Perjanjian Di Bawah Tangan. Sinar Grafika.
- Soimin, S. (2004). Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Intermasa.
- Sugiyono. (2016). Statistika Untuk Penelitian. CV. Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya (Edisi 1, Cetakan keempat). Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2012). Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika.
- Syahmin, A. K. (2006). Hukum Kontrak Internasional. Rajagrafindo Persada.
- Syahrani, R. (1999). Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti.
- Thompson, M. P. (2001). Modern Land Law. Oxford University Press.
- Widjaja, G. (2014). Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Cetakan ke-6). PT Raja Grafindo Persada.
- Yuwono, I. D. (2013). Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan. Pustaka Yustisia.