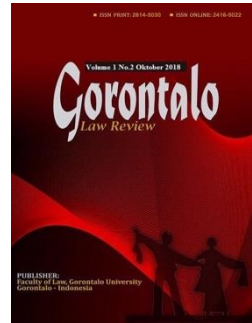


Gorontalo Law Review

Volume 6 - NO. 1 – April 2023

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK TANAH BERDASARKAN AKTA PERDAMAIAN

Nandira Vinzka Cahyagita
Universitas Indonesia
nandiravinzkac@gmail.com

FX. Arsin Lukman
Universitas Indonesia
fx_arsin@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan salah satu pemilik tanah berdasarkan akta perdamaian serta bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada akta yang dibuat. Penelitian ini juga memiliki tujuan dalam memberi informasi untuk masyarakat dan pejabat umum seperti PPAT di bidang pertanahan mengenai akibat hukum apa yang akan timbul dan bagaimana tanggung jawab mereka apabila PPAT membuat beli yang dibuat tanpa persetujuan salah satu pemilik tanah. Dalam hal ini, PPAT seharusnya lebih teliti dan cermat saat memeriksa dokumen sebelum pembuatan akta tersebut. Metode penelitian yang dipakai yaitu yuridis normatif yang mana penelitian dilakukan dengan menganalisis dan menelaah norma hukum yang relevan. Hasil penelitian ini yakni pembuatan akta jual beli berdasar pada akta perdamaian menjadi batal demi hukum.

Kata Kunci: *Keabsahan, Akta Jual Beli, Hak Atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Perdamaian.*

Abstract

This study aims to analyze the legal consequences of a sale and purchase deed made without the consent of one of the landowners based on a peace deed and the form of accountability of the Land Deed Official for the deed made. This research also aims to provide information to the public and general officials such as PPAT in the land sector regarding what legal consequences will arise and what their responsibilities will be if the PPAT makes purchases made without the consent of one of the landowners. In this case, the PPAT should be more thorough and careful when examining documents before making the deed. The research method used is normative juridical in which research is carried out by analyzing and examining relevant legal norms. The result of this study are that the making of sale and purchase agreement based on the peace deed becomes null and void.

Keywords: *Legitimacy, Sale and Purchase Deed, Land Rights, Land Deed Making Officer, Peace Deed.*

1. PENDAHULUAN

PPAT semestinya mengikuti pedoman pada ketentuan dalam undang-undang yang berlaku, melaksanakan kewajibannya dengan baik, tidak melakukan tindakan yang melanggar ketika mengerjakan jabatan dan tugasnya. Hal tersebut perlu dilakukan agar suatu saat masalah tidak timbul dari akta yang telah dibuat.

Di Indonesia kepemilikan hak atas tanah menghadapi perubahan dengan signifikan melalui penetapan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (disebut sebagai UUD 1945) yang menjadi konstitusi Negara Kesatuan Indonesia. Secara tegas dalam UUD 1945 diatur bahwa negara menguasai kekayaan alam, air, dan bumi di dalamnya. Kekuasaan tersebut digunakan untuk kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya.

Kepemilikan hak atas tanah yang masyarakat miliki menjadi tuntutan yang harus dipastikan hukumnya, hal ini sangat penting karena banyaknya manfaat yang dimiliki oleh tanah untuk berbagai keperluan masyarakat, seperti dijadikan tempat dalam memperoleh pendapatan, menjadi tempat tinggal, dan bisa digunakan sebagai jaminan dalam melunaskan hutangnya. Berkaitan dengan hal ini, masyarakat membutuhkan layanan jasa yang berhubungan pada pendaftaran tanah untuk dipastikan hukumnya. Di Indonesia peraturan undang-undangnya terdapat aturan yang berhubungan tentang jasa pelayanan terhadap masyarakat ataupun jabatan yang berkaitan mengenai kebutuhan atas tanah lewat PPAT.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwasanya Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian dikatakan PPAT, yaitu pejabat umum yang mendapatkan wewenang dalam pembuatan berbagai akta otentik tentang tindakan hukum terkait kepemilikan satuan rumah susun ataupun hak atas tanah. Perbuatan hukum yang dibahas pada kewenangan PPAT diatur pada Pasal 2 PP Nomor 37 tahun 1998 yang satu di antaranya yaitu tentang jual beli.

Jual beli adalah satu di antara upaya untuk mendapatkan hak atas tanah sebagai suatu aktivitas hukum yang memiliki tujuan dalam pemindahan hak. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwasanya jual beli tanah ialah suatu kesepakatan di mana penjual akan terikat dalam penyerahan hak atas tanah yang terkait dengan pembeli yang terikat dalam pembayaran terhadap penjual sesuai harga yang sudah disepakati. Oleh karena jual beli merupakan kesepakatan, maka jual beli itu perlu membuat semua persyaratan diterimanya kesepakatan terpenuhi, sebagaimana dijelaskan pada pasal 1320 KUHPerdata, yang memberikan penjelasan mengenai adanya 4 macam persyaratan diterimanya suatu kesepakatan, yakni kesepakatan dari semua pihak, kecakapan dalam menciptakan ikatan, gelar kehormatan yang sah, dan hal-hal tertentu.

Dilakukannya jual beli tentang hak atas tanah perlu dilaksanakan di depan PPAT. Hal tersebut dilakukan agar terdapat pembuktian jual beli hak atas tanah yang sudah dilaksanakan serta telah berdasar pada peraturan hukum serta PPAT yang memiliki tugas dalam menciptakan akta jual beli dan selanjutnya disertai pendaftaran di Kantor Pertahanan terdekat berdasarkan letak dari tanah yang jadi objek jual beli tersebut.

Akta jual beli tanah yaitu suatu bentuk kepastian hukum bagi semua pihak yang sudah memperjual belikan hak atas tanahnya dan digunakan juga menjadi asas dalam mengalihkan hak atas tanah. Akta autentik yang PPAT buat disebut dengan akta jual beli tanah. Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan penjelasan bahwasanya akta autentik yaitu pembuatan akta sesuai dengan wujud yang telah ditetapkan dalam hukum, atau dihadapkan oleh pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, dan tempat dibuatnya akta autentik tersebut.

Akta autentik menjadi bukti yang punya kekuasaan untuk membuktikan secara sempurna, dikarenakan isi dari akta autentik serta membuat wujudnya berdasarkan fakta yang ada sampai bisa membuktikan sebaliknya. Pembuktian pada Undang-Undang menjelaskan akta autentik atau alat bukti tulisan yang digunakan sebagai bukti menjadi suatu alat pembuktian yang sudah dipercaya serta beberapa aktivitas yang dianggap penting diharuskan mempunyai suatu akta. Akta autentik memiliki sifat yang memaksa serta terikat, yang berarti hakim perlu memandang benar semua kasus hukum yang terdapat pada akta autentik, kecuali terdapat pihak yang membantah bisa memberikan pembuktian lainnya dalam membuat kekuasaan bukti akta autentik menghilang.

Dalam proses pembuatan akta, seorang PPAT wajib memerhatikan langkah-langkah untuk membuat akta PPAT berdasar ketentuan pada peraturan Undang-Undang yang ada. Apabila selama proses membuat akta PPAT tidak mematuhi ketentuan tersebut, maka akta PPAT dapat dinyatakan batal demi hukum serta akta akan kehilangan kekuasaannya sebagai

bukti yang sempurna. Hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Saat ini PPAT sering mendapatkan gugatan atau tuntutan di hadapan pengadilan. Masalah tentang PPAT yang lalai ketika melakukan wewenang dan kewajibannya maupun dengan sengaja melakukan pelanggaran, yang menyebabkan PPAT mendapatkan gugatan ataupun tuntutan. PPAT yang membuat kesalahan dan melanggar wewenang dan/atau kewajiban bisa membuat penghadap mengalami kerugian, karena itu tuntutan pertanggungjawaban PPAT bisa diberikan di depan pihak berwajib.

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab pribadi terhadap jabatan dan tugas yang dilaksanakan saat membuat akta. PPAT memiliki peran dalam menetapkan setiap tindakan yang bisa atau tidak bisa dijadikan dalam wujud akta, oleh karena itu melakukan prinsip berhati-hati perlu diperhatikan selama proses membuat akta, satu di antaranya bisa dengan lebih mengenal penghadap sesuai identitas yang ditunjukkan pada PPAT. Pada dasarnya, walaupun wajib melakukan pengenalan, Masalah hukum pada akta PPAT masih banyak diakibatkan karena terdapat penghadap yang tidak jujur mengenai benarnya suatu syarat administrasi yang berhubungan dengan dokumen, identitas, serta keterangan ataupun surat yang tidak benar menjadi asas dalam membuat akta yang pada akhirnya berakibat kepada akta jual beli itu dapat dinyatakan batal untuk hukum. Dalam hal ini, PPAT sekedar bertugas dalam melakukan tindakan pencatatan suatu hal yang dijelaskan oleh setiap penghadap serta tidak perlu melakukan penyelidikan benar atau tidaknya materiil pada isi akta. Namun, hal tersebut dapat menjadikan PPAT sebagai tergugat dikarenakan PPAT tidak berhati-hati dalam mengecek identitas dan dokumen-dokumen penghadap ketika membuat akta jual beli tersebut. Hal seperti ini lah yang menimbulkan banyaknya sengketa di bidang pertanahan.

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan bahwa sengketa yaitu segala sesuatu yang mengakibatkan berbagai pandangan yang berbeda, bantahan, dan pertikaian. Sengketa atau konflik ialah suatu hal yang mengakibatkan pandangan yang berbeda pada dua atau lebih pihak yang sedang berselisih di pengadilan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 mengatakan bahwasanya sengketa yaitu pertentangan terhadap tanah antara badan hukum, orang perorangan, ataupun lembaga yang dampaknya tidak luas. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 51/Pdt.G/2022/PNKrg terdapat sengketa tanah disebabkan ada salah satu pihak yang menjual tanahnya tersebut tanpa mengindahkan akta perdamaian.

Perdamaian adalah kesepakatan yang dilaksanakan kedua pihak yang memiliki tujuan agar menyelesaikan setiap perselisihan yang masih berproses, ataupun melakukan pencegahan agar perselisihan tidak timbul. Menurut Subekti, perdamaian yaitu kesepakatan secara formal, dikarenakan kesepakatan dilakukan sesuai formalitas yang ada, jika tidak begitu akan menyebabkan tidak terikatnya atau sahny suatu perdamaian.

Berdasarkan Pasal 130 HIR menyatakan bahwa akta perdamaian memiliki kekuasaan yang sederajat dengan putusan pengadilan, mempunyai kekuatan eksekutorial, serta disamakan dengan keputusan akhir, yang menyebabkan bila akta perdamaian tidak dilakukan, pengadilan akan meminta melaksanakan hukuman dengan paksa dikarenakan terdapat pihak yang tidak ingin melakukannya dengan ikhlas. Terdapatnya perdamaian yang secara tertulis dibuat sehingga perdamaian yang diatur dan dibuat memiliki suatu hukum yang kuat. Dalam Pasal 1851 KUHPerdatan menjelaskan bahwasanya:

“Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis”.

Dari keterangan di atas memberikan penggambaran bahwa perdamaian salah satunya bertujuan untuk melakukan pencegahan munculnya perselisihan dikemudian hari, namun pada kasus di Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 51/Pdt.G/2022/PNKrg hal ini justru terjadi.

Yuridis normative digunakan sebagai metode penelitian, dengan jenis data yang dipakai yakni data sekunder yang didapat melalui pencarian studi pustaka maupun mencari dari beragam pustaka serta literatur yang berhubungan sesuai materi dan masalah penelitian yang selalu dibahas bahan hukum. Pada bentuk penelitian yuridis normatif, bahan pustaka atau studi dokumen digunakan sebagai alat dalam mengumpulkan data yang dilaksanakan dengan

menganalisis bahan serta sumber tertulis yang berhubungan pada penelitian ini. Studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan dengan menggunakan *contentanalysis*. Studi dokumen dengan menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 51/Pdt.G/2022/PNKrg yang diperoleh dari arsip Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat *website*.

2. PEMBAHASAN

Kasus posisi pada pembahasan ini adalah bahwa pada tahun 2003, terjadi sengketa tanah antara Nyonya Warsi dengan Saiman Kromo, Sri Sajuli, dan Sumarso. Dalam sengketa tersebut telah dibuatkan Akta Perdamaian Nomor. 27/Pdt.G/2003/PN.Kray yang isinya menyatakan bahwa sebidang tanah tegal letter C. 842, Persil 322 D, Klas V, dan saat ini sudah terbit Sertifikat Hak Milik No.268 atas nama Kromo Sumarto alias Saiman dengan luas kurang lebih 6.550 m² yang mana masing-masing Penggugat (Nyonya Warsi) memperoleh hak bagian $\frac{1}{4}$ (seperempat) dari keseluruhan luas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 268 menjadi seluas kurang lebih 1.637,5 meter persegi dan Saiman Kromo memperoleh hak bagian $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari keseluruhan luas tanah Sertifikat Hak Milik No. 268 seluas kurang lebih 4.912,5 meter persegi.

Kemudian pada 7 September 2012, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 268 dijual oleh Saiman Kromo kepada Suminem (Tergugat I) yang dilakukan dihadapan Arief Budiyanto (Tergugat II) selaku PPAT sehingga dibuatkannya Akta Jual Beli Nomor 471/2012. Setelah jual beli tersebut, maka kepemilikan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 268 berubah menjadi kepemilikan dengan atas nama Suminem (Tergugat I). Dalam hal ini, perbuatan Saiman Kromo jelas tidak mengindahkan Akta Perdamaian Nomor 27/Pdt.G/2003/PN.Kray dikarenakan suda menjual tanah tersebut kepada Tergugat I yang dilaksanakan serta dibuat di depan Tergugat II tanpa sepengetahuan serta seizin dari Penggugat. Kemudian pada tanggal 27 Februari 2020 Saiman Kromo meninggal dunia.

Dalam hal ini, Akta Perdamaian Nomor 27/Pdt.G/2003/PN.Kray menyatakan bahwa perdamaian telah disepakati sehingga akta tersebut berlaku bagi Penggugat dan Saiman Kromo sehingga kedua belah pihak harus mematuhi akta tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa perbuatan Saiman Kromo yang melakukan jual beli pada objek tersengketa yang Tergugat I laksanakan serta Tergugat II laksanakan tanpa izin Penggugat merupakan aktivitas yang melanggar hukum karena Para Tergugat tidak mengindahkan Akta Perdamaian Nomor 27/Pdt.G/2003/PN.Kray yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Dalam kasus tersebut, Tergugat I sebagai Pembeli sama sekali tidak mengetahui adanya Akta Perdamaian yang terjadi antara Saiman Kromo Sumarto dengan Penggugat. Bahkan akta jual beli tanah yang Saiman Kromo Sumartodan Tergugat I lakukan dihadapan PPAT serta proses jual beli sebidang tanah dilaksanakan oleh atas nama pemegang hak milik adalah sudah sah yakni Saiman Kromo Sumarto. Akibat dari perbuatan tersebut, Pengadilan menyatakan bahwa aktivitas melanggar hukum yang Tergugat I serta Tergugat II lakukan sehingga mengakibatkan Akta Jual Beli No. 471/2012 dinyatakan tidak sah.

Berdasar pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian dari jual beli tanah merupakan kesepakatan di mana satu pihak akan terikat dalam penyerahan hak milik atas barang serta pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai dengan harya yang sudah disepakati. Jualbelimerupakan perjanjian konsensual yang mana tercapainya suatu perjanjian denganperjanjian yang ada di antara pembeli dan penjual yaitu harga dan barang. Jual beli tanah mempunyai definisi bahwa pihak penjual memberikan tanahnya serta pihak pembeli melakukan pembayaran harga atas tanah tersebut, sehingga hak atas tanah akan berpindah ke pembeli. Tindakan hukum memindahkan hak tersebut bersifat terang serta tunai. Pengertian hukum tanah nasional serta jual beli tanah yaitu memiliki pengertian yang sama dari jual beli tanah pada hukum yang tidak tercatat atau hukum adat, yakni tindakan hukum memindahkan hak selamanya yang diikuti harga tunai.

Jual beli adalah satu di antara pengupayaan untuk memperoleh hak atas tanah, sebagai aksi hukum yang memiliki tujuan dalam pemindahan hak. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwasanya jual beli tanah ialah kesepakatan di mana penjual akan terikat dalam penyerahan hak atas tanah terkait dengan pembeli yang terikat dalam pembayaran terhadap penjual sesuai harga yang sudah disepakati. Oleh karena itu, jual beli adalah kesepakatan, maka jual beli perlu mematuhi persyaratan absahnya suatu kesepakatan, sebagaimana dijelaskan pada pasal 1320 KUHPerdara, bahwa adanya 4 (empat) macam persyaratan diterimanya suatu kesepakatan, yaitu:

- a. adanya kesepakatan antara setiap pihak yang mengikat dirinya;
- b. setiap pihak cakap untuk menciptakanikatan;
- c. suatu hal permasalahan tertentu; dan

d. penyebab yang tidak melanggar perundang-undangan.

Berkaitan dengan ini, sebelum membuat Akta Jual Beli Nomor 471/2012, PPAT perlu untuk memeriksa tanah yang menjadi objek tersebut sedang berada pada sengketa dan mengenai kepemilikan tanah tersebut apakah memerlukan izin dari pihak yang memperoleh hak atas objek tersebut dan sebagainya. Dalam kasus ini, objek tanah pada Akta Jual Beli Nomor 471/2012 sudah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 268 yang mana tertulis nama Saiman Kromo Sumarto sebagai pemilik tanah. Yang mana berarti, membuat Akta Jual Beli Nomor 471/2012 tersebut sah karena sudah sesuai yang mana pihak-pihak yang menghadap yaitu Saiman Kromo Sumarto selaku penjual yang nama namanya juga sesuai dengan sertipikat dan Suminem selaku pembeli. Dapat dikatakan bahwa akta PPAT ialah satu di antara sumber data untuk memelihara data pendaftaran tanah, sehingga harus dibikin sedemikian rupa agar bisa digunakan sebagai dasar yang baik dalam mendaftarkan atau membebaskan hak yang berkaitan. Sehingga tanggung jawab PPAT agar melakukan pemeriksaan terhadap sahnya syarat tindakan hukum yang berkaitan.

Akan tetapi, yang menjadi masalah pada kasus ini yaitu sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 268 tersebut seharusnya tanah letter C sebelum dipecah dahulu sesuai dengan apa yang sudah dinyatakan dalam Akta Perdamaian tersebut. Apalagi, tanah tersebut merupakan tanah Letter C yang mana tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut dikarenakan Penggugat mengajukan bukti alas hak atas tanah dengan perolehan hak bagian dalam Akta Perdamaian yang tanahnya masih berstatus letter C. Sesudah adanya UUPA pada tahun 1960, Sertipikat telah diakui sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, karena itu semua bentuk tanda bukti kepemilikan tanah yang sebelumnya berlaku, semestinya telah terdaftar untuk dijadikan dalam bentuk sertipikat. Letter C adalah bentuk bukti kepemilikan sebelum UUPA berlaku, di mana letter C yaitu catatan sebagai tanda bukti yang ada di Kelurahan ataupun di Kantor Desa yang belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Berdasar pada Pasal 1881 Ayat (2) KUHPerdara, Letter C memiliki kekuasaan pembuktian bebas berupa persuratan dan bukan akta, serta berdasarkan dari pertimbangan hakim. Pada Pasal 1888 KUHPerdara mengatakan akta asli merupakan suatu kekuatan membuktikan yang berupa bukti tulisan. Berbagai ikhtisar dan salinan hanya bisa diyakini, jika salinannya sama dengan yang asli, dengan meminta yang asli agar ditunjukkan. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/ Pdt/1985 menekankan pada tanda bukti yang tertulis seperti dokumen ataupun surat sesuai dengan aturan hukum, fotokopi tidak pernah diberikan sebagai surat bukti ataupun surat yang asli tidak ada, perlu mengesampingkannya dari tanda bukti.

Kemudian dalam proses pendaftaran tanah umumnya dikenal sistem publikasi. Berdasarkan pandangan Effendi Perangin dalam Urip Santoso, arti pada sistem publikasi positif yakni apa yang terdapat di buku tanah serta persuratan bukti hak yang diterbitkan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak, maka tindakan dari pihak ketiga terhadap bukti itu perlu menerima penjagaan secara total, walaupun suatu saat informasi yang telah dicatat terbukti salah. Sedangkan sistem publikasi negatif dipakai agar pemegang hak yang asli dilindungi, karena itu pemegang hak yang asli bisa melakukan tuntutan terhadap haknya yang sudah terdaftar dengan nama siapa saja. Sertifikat yang diterbitkan dianggap sistem publikasi negatif menjadi alat bukti yang baik untuk hak atas tanah, yang berarti setiap penjelasan yang ada di dalamnya memiliki kekuasaan hukum serta perlu dijadikan penjelasan yang tepat, selagi hal tersebut pembuktiannya tidak dilakukan sebaliknya menggunakan tanda bukti lainnya. Dalam hal ini, di Indonesia sistem pertanahan mengikuti sistem publikasi negatif yang memiliki bagian positif. Hal tersebut lebih jelasnya ada pada Pasal 32 (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwasanyasebidang tanah yang dikeluarkan sertifikatnya dengan sahnnyasesuai nama badan hukum ataupun orang yang mendapatkan tanah itu bermaksud baik serta dengan jelas dikuasainya, sehingga pihak lainnya yang beranggapan hak atas tanah yang dimiliki tidak bisa melakukan tuntutan terhadap haknya, bila selama 5 (lima) tahun semenjak mulai dikeluarkannya sertifikat tersebut tidak melakukan pengajuan tertulis mengenai penolakan terhadap yang bersangkutan, yakni Kepala Kantor Pertahanan serta yang memegang sertifikat, atau tuntutan tidak diajukan ke pengadilan tentang penerbitan sertifikat ataupun kepemilikan tanah. Pada kasus ini, bahwa dikarenakan Warsi selaku penggugat pada 5 (lima) tahun semenjak mulai dikeluarkannyasertifikat itu tidak melakukan pengajuan penolakan tertulis terhadap Kepala Kantor Pertahanan Karanganyar dan yang memegang sertifikat maka pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Saiman Kromo Sumartobisa dikatakan sah.

Akan tetapi, akta perdamaian memiliki kekuasaan yang sederajat dengan putusan pengadilan, mempunyai kekuatan eksekutorial, serta disamakan dengan keputusan akhir, yang

menyebabkan bila akta perdamaian tidak dilakukan, pengadilan akan meminta melaksanakan hukuman dengan paksa dikarenakan terdapat pihak yang tidak ingin melakukannya dengan ikhlas. M. Yahya Harapan mempunyai buku dengan judul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, dalam buku tersebut dijelaskan keputusan berdamai menggunakan akta perdamaian yang berisi hukuman terhadap berbagai pihak yang melakukan sengketa dalam mendapatkan persetujuan, keputusan tersebut memiliki kekuasaan eksekutorial, jika satu di antara pihak melaksanakan wanprestasi dan tidak melakukan persetujuan yang telah tertulis di akta perdamaian pada keputusan perdamaian, sehingga pihak yang berlawanan langsung bisa melakukan permintaan hukuman, karena itu kepada sengketa yang sudah dibuatkan akta perdamaian serta diperjelas oleh keputusan pengadilan yang tidak bisa mengajukan kembali tuntutan dikarenakan akta perdamaian itu disamakan dengan keputusan akhir yang kekuatan hukumnya tetap. Namun, pihak yang merasakan kerugian dikarenakan akta perdamaian yang tidak dilaksanakan bisa melakukan upaya hukum permintaan hukuman.

Dalam kasus ini, jual beli objek sengketa antara Suminem dengan Saiman Kromo Sumartoberdasar pada Akta Jual Beli Nomor 471/2012 dilakukan tanggal 7 September 2012, sedangkan Akta Perdamaian Nomor 27/Pdt.G/2003/PN.Kray, diputus tanggal 12 Agustus 2003, sehingga terlihat jelas jual beli dilakukan setelah adanya Akta Perdamaian. Hal tersebut menyebabkan terjadinya wanprestasi terhadap Akta Perdamaian yang dilakukan oleh Saiman Kromo Sumarto sehingga objek tanah tersebut dapat dieksekusi. Dalam hal ini, maka dapat dinyatakan bahwa SHM No. 268 tidak memiliki kekuatan hukum tetap, cacat hukum, dan tidak sah serta batal untuk hukum dengan segala alhasilnya, maka proses jual beli di Akta Jual Beli Nomor 471/2012 adalah batal demi hukum.

Pertanggungjawaban hukum (*liability*) menjadi penerapan dari kejelasan hukum yang merupakan satu di antara konsep kewajiban hukum. Menurut M. Yahya Harahap bahwa individu bisa disebut sudah melakukan tanggung jawabnya sesuai hukum yang ada dengan begitu dia mendapatkan dan melakukan sanksinya. Secara normal, sanksi diberi ialah dampak dari tindakan yang dilakukannya sendiri dan menjadikannya perlu untuk bertanggung jawab.

Wujud dari pertanggungjawaban PPAT jika dihubungkan dengan pekerjaannya meyakini prinsip kesalahan tanggung jawab (*based on fault to liability*). Berkaitan hal ini, dalam membuat akta autentik maka PPAT perlu melakukan tanggung jawabnya jika akta yang dibuat terdapat hal yang salah atau melanggar. Namun jika para pihak yang melakukan unsur pelanggaran dan kesalahan tersebut, menyebabkan PPAT yang berhubungan tidak bisa dituntut untuk bertanggung jawab, disebabkan PPAT sekedar melakukan pencatatan mengenai apa yang dijelaskan oleh penghadap atau para pihak yang dimasukkan ke akta. Penghadap yang memberikan penjelasan yang tidak benar merupakan tanggung jawab penghadap. Akan tetapi, pada kasus tersebut PPAT tidak mengetahui bahwa terdapat perjanjian mengenai akta perdamaian yang mengatur bagian tanah dalam kasus tersebut.

Dasar terdapatnya tindakan perlawanan terhadap hukum yang dilihat dari aspek perdata, sehingga PPAT bisa dituntut pertanggung jawabannya, walaupun PPAT sekedar memasukkan perjanjian maupun kemauan penghadap ke dalam akta, jadi kemungkinan akan terjadi PPAT tidak berbuat salah. Berkaitan dengan teori tanggung jawab, Hans Kelsen memberikan penjelasan bahwasanya konsep tanggung jawab hukum (*responsibility*) yaitu konsep yang berhubungan tentang kewajiban tanggung jawab hukum (*liability*). Bisa disebut bahwa individu yang melakukan tanggung jawabnya atas sesuatu tindakan, jika individu tersebut mendapatkan sanksi terhadap tindakan yang sebaliknya. Umumnya pelaku bisa mendapatkan sanksi berdasarkan dari perbuatannya sendiri yang membuat timbulnya kerusakan untuk orang lainnya, maka pelaku wajib bertanggung jawab.

PPAT yang dituntut bertanggung jawab tidak sekedar untuk arti yang sempit, yaitu pembuatan akta namun bertanggung jawab untuk arti luas, yaitu bertanggung jawab ketika fase akta serta bertanggung jawab ketika pasca menandatangani akta. Pertanggung jawaban PPAT bisa digolongkan jadi 2 (dua), yakni pertanggung jawaban hukum serta etik. Pertanggung jawaban hukum juga bisa digolongkan dalam 3 (tiga) macam, yakni pertanggung jawaban atas hukum pidana, perdata, serta administrasi.

1. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

PPAT bisa diberikan sanksi administrasi ketika melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang ada saat melaksanakan jabatannya yang berakibat jabatan yang dimiliki PPAT bisa dihentikan. PPAT yang diberhentikan bisa dilakukan karena ketika melaksanakan tugas jabatan terdapat pelanggaran berat ataupun ringan yang dilakukan. PPAT yang melakukan pelanggaran karena perbuatan administrasi mendapatkan sanksi seperti peringatan secara tertulis sampai memberhentikan jabatan yang dimilikinya, hal ini terdapat pada PPAT Pasal 10

Peraturan Jabatan PPAT juga ditentukan pada Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yaitu untuk anggota yang melanggar Kode Etik bisa diberikan sanksi, yakni:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemecatan sementara dari anggota perkumpulan IPPAT;
- d. Pemecatan (Onzetting) dari anggota perkumpulan IPPAT;
- e. Memberhentikan secara tidak terhormat dari anggota perkumpulan IPPAT.

Dijatuhkannya sanksi ini berdasarkan dari kualitas serta kuantitas yang anggota tersebut langgar. Kepala Badan Pertahanan Nasional yang akan membina dan mengawasi PPAT dalam melaksanakan tugasnya.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Secara perdata pertanggung jawaban PPAT berhubungan tentang kelalaian dan/atau kealpaan, serta kesenjangan saat membuat akta jual beli. Pertanggung jawaban tersebut berhubungan dengan menemukan penyimpangan yang terkait pada akta otentik yaitu seperti cacat yuridis tentang persyaratan materiil yang mana berhubungan dengan objek serta subjeknya dan persyaratan formil mengenai kesenjangan, kelalaian, kesalahan yang memberikan kerugian terhadap pihak tertentu. Bukan sekedar diminta untuk bertanggung jawab secara administratif, namun juga pihak yang merasa dirugikan bisa meminta ganti rugi atas penyimpangan itu.

Karena itu, tindakan PPAT yang sudah menciptakan akta mengalami kecacatan hukum bisa dikatakan telah melakukan pelanggaran hukum, apabila tindakan yang PPAT lakukan berlawanan terhadap ketelitian, kepatuhan, kesusilaan, kehati-hatian, hak subjektif, serta kewajiban hukum para pihak. Apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap satu di antara ketentuan ini, sehingga dapat dianggap bahwasanya PPAT telah melakukan pelanggaran hukum, sehingga tindakan pelanggaran hukum yang dimaksud tidak harus melanggar semua hal tersebut secara kumulasi. PPAT dapat dikenakan sanksi perdata apabila perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian seperti yang ada pada Pasal 1365 KUHPerdata. Bila melakukan jabatan akta atau tugas.

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Pertanggung jawaban PPAT terkait ini yaitu kelalaian ataupun kelalaian, serta kesengajaan ketika membuat akta otentik yakni akta jual beli yang bukan berdasarkan pada persyaratan formil maupun materiil, maka PPAT akan diberikan sanksi administrasi. Apabila melihat pada Perka BPN 1/2006 bila menyimpang syarat formil serta materiil dilakukan oleh PPAT, hal tersebut digolongkan pelanggaran yang berat, sehingga PPAT yang terkait bisa diberikan sanksi oleh kepala Badan Pertahanan Nasional Indonesia dengan memberhentikan dari jabatannya secara tidak terhormat. Hal ini ditetapkan di Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga saksi memberhentikan secara tidak terhormat dari jabatan dan mendapatkan denda yakni denda administrasi sebagai suatu hal yang menjadi ancaman kepada PPAT jika akta yang dibuat tidak sesuai syarat formil dan materiil sebagai prosedur dalam membuat akta jual beli.

Terkait hal ini, PPAT tidak bisa diberikan sanksi dari akta yang dibuat, jika PPAT yang terkait sudah menjalankan tugas berdasarkan tata cara yang terdapat dalam aturan undang-undang. Hal tersebut disebabkan karena posisi PPAT hanyalah seseorang yang diminta (*manusministra*) serta pada konteks membuat akta jual beli sebagai tanda dalam menciptakan akta otentik. Sementara ide muncul dari penghadap, maka berkaitan dengan ini PPAT bukan pihak yang menyuruh, melainkan pihak yang disuruh. Akan tetapi jika anggota PPAT bisa dijatuhi Pasal 263 ayat (1) KUHP dihubungkan pada Pasal 55 (1) KUHP, yakni berpartisipasi dalam melakukannya pelanggaran.

3. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, simpulan yang diperoleh dari penelitian bahwa dampak dari jual beli hak atas tanah secara hukum yang diterbitkan tanpa persetujuan salah satu pemilik tanah berdasarkan akta perdamaian dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 51/Pdt.G/2022/PNKrg bahwa jual beli yang Saiman Kromo Sumarto dengan Suminem adalah batal demi hukum dikarenakan pihak yang ternyata dalam Akta Perdamaian, yakni Saiman Kromo Sumarto melakukan wanprestasi sehingga objek tanah tersebut dapat dilakukan eksekusi. Artinya, jual beli SHM No. 268 yang dilakukan antara Suminem dengan Saiman Kromo Sumarto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 471/2012 tidak berkekuatan hukum tetap serta batal demi hukum dengan segala akibatnya maka proses jual beli pada Akta Jual Beli No. 471/2012 adalah batal untuk hukum.

Untuk hal yang berhubungan dengan pertanggung jawaban PPAT mengenai akta yang dibuatnya ditentukan pada Pasal 55 ayat (1) Perkebunan Nomor 1 Tahun 2006. PPAT mempunyai tanggung jawab mulai tahapan persiapan membuat akta, yakni mengecek sertifikat dalam buku tanah, membuat akta, mendaftarkan pengalihan hak atas tanah, menerbitkan sertifikat, serta menyampaikan sertifikat ke pihak yang memegang hak atas tanah yang terdapat pada sertifikat. PPAT tidak bisa digugat jika sudah menjalankan wewenang serta kewajiban berdasarkan prosedur yang ada.

Perbuatan PPAT dalam membuat akta jual beli tanpa izin dari pihak tertentu yang tertuang dalam akta perdamaian bukan merupakan kesalahan dari PPAT itu sendiri. Terkait hal ini, tanggung jawab PPAT pada akta autentik yang memuat keterangan palsu yang mana terdapat salah satu pemilik tanah yang ternyata dalam Akta Perdamaian adalah tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal tersebut dikarenakan PPAT sekedar melakukan pencatatan ke dalam akta mengenai suatu tindakan hukum yang para pihak laksanakan. PPAT sekedar mengkonstatir apa yang dilihatnya, dialami, serta sesuai yang terjadi dari para pihak yang bersangkutan dengan memenuhi syarat formil yang sebetulnya, kemudian dituangkan ke dalam akta jual beli. Hal mana di kasus ini, Akta Jual Beli Nomor 471/2012 yang dibuat sudah berdasarkan nama pemilik yang ternyata dalam sertifikat atas nama Saiman Kromo Sumarto walaupun dalam hal ini terdapat Akta Perdamaian yang mengikat bagi salah satu penghadap, yakni Saiman Kromo Sumarto. Dapat dikatakan bahwa PPAT ketika membuat akta jual beli tersebut sudah cermat dan berdasarkan ketentuan dalam undang-undang. Maka dari itu, PPAT tidak berkewajiban dalam melakukan penyelidikan benar atau tidaknya isi materiil akta jual beli tersebut.

4. DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio
- Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN Tahun 2016 No. 120 TLN No. 5893.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No. 59 TLN No. 3696.
- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safaat. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press, 2012.
- Harsono, Boedi. *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*. Jakarta: Djambatan, 1972.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Ed. Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2006.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 11. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Lex Renaissance*. Vol. 3. No. 1 (2018). Hlm. 189-205.
- Haridhy, Fajriatul Tivani, Ilyas Ismail, dan Darmawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli." *Jurnal Ius*, Vol. 7. No. 2 (2019). Hlm. 319-329.
- Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum*. Vol. 2. No. 3 (2014). Hlm. 49-55.
- Istanti dan Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT." *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 2 (2017). Hlm. 271-282.

Mayra, Hoyrinissa dan Dian Puji Simatupang. "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?" *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 10. No. 1 (2021). Hlm. 163-177.

Mulyana, Dedy dan Rika Kurniasari Abdughani. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum." *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. (2021). Hlm. 106-118.

Rahman, Rahmia, Ahmad Aswar Rowa dan Hasnawati. "Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 18. No. 2 (2022). Hlm. 234-244.