

Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Rifka Fitria¹, Amzar Ardiyansyah².

¹ Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Samudra.

E-mail: rifkafitria28@unsam.ac.id (CA)

² Fakultas Hukum Jabal Ghafur, Sigli, Aceh, Indonesia.

E-mail: ardiamzar@gmail.com

Abstract: To ensure the legality of the transfer of land rights, the deed must be read; thus far, the Land Deed Making Officer has failed to read the sale and purchase deed to the presenter. The issue in this study is how the Court's decision on the Sale and Purchase Deed is not read, as well as the sanctions imposed on the Land Deed Making Officer for failing to read the deed in front of the Witness. This study employs both qualitative and normative methodologies. As a result of his carelessness in creating the sale and purchase deed, the Land Deed Making Officer who fails to read the deed is sanctioned by the code of ethics and civil or criminal law, which indirectly harms his career. The research findings also indicate that the deed is sued in court and loses its legal force.

Keywords: Kepastian Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Otentik.

Sitasi: Fitria, R., & Ardiyansyah, A. (2025). Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 4(7), 523–534. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v4i7.583>

1. Pendahuluan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta autentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat (2) huruf "b" menyebutkan bahwa "sebagian tugas dan wewenang pemerintah dalam hal pendaftaran tanah dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu: *Pertama*, pendaftaran hak atas tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah, dan Kedua, Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah".

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu adanya kepastian hukum kepada pemilik tanah tersebut. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 menyebutkan "pendaftaran tanah bertujuan antara lain, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga

mudah untuk membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak objek yang bersangkutan”.

PPAT diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta-akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hakikatnya kehadiran PPAT membentuk dan mengesahkan akta autentik sebagai hak kepemilikan sebuah objek bergerak atau tidak bergerak (Suryani Hamzah Any 2023). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT Pasal 2 Ayat (1) menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Pentingnya sebuah surat autentik untuk memberikan rasa aman kepada masyarakat terhadap kepemilikan sebuah objek benda tidak bergerak atau benda bergerak. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, “akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Pembuatan akta tersebut harus memenuhi syarat formil dan materil (Tulenan 2014). Salah satu akta autentik yaitu Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh PPAT dengan tujuan memberi keabsahan kepemilikan hak benda bergerak atau tidak bergerak. AJB yang dikeluarkan oleh PPAT dapat batal karena dalam proses pembuatan akta tersebut terjadi cacat hukum baik secara formil dan materil. PPAT harus mengedepankan profesionalitas dan integritas dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.

PPAT dituntut bekerja profesional dalam menjalankan profesinya. PPAT merupakan pejabat umum yang ditugaskan oleh BPN untuk memberikan pelayanan menerbitkan akta autentik atas kepemilikan yang sah terhadap benda bergerak dan tidak bergerak berdasarkan peraturan (Adjie Habib dan Sjaifurrachman 2011). Menurut ketentuan yang tertuang dalam Pasal 22 PP No 37 Th 1998 tentang PPAT menyebutkan bahwa “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Ketentuan pembacaan akta juga diatur dalam UU No 2 Th 2014 perubahan atas UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN) Pasal 16 Ayat (1) huruf “m” menyebutkan bahwa “Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Pembacaan akta dihadapan penghadap sudah disebutkan dalam format Akta Jual Beli itu sendiri, dikarenakan format Akta Jual Beli ini bersifat baku dan telah ditentukan formatnya dalam Peraturan Kepala BPN 8 Th 2012 tentang Perubahan atas Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Th 1997 ketentuan pelaksanaan PP No 24 Th 1997 tentang

Pendaftaran Tanah Pasal 96 Ayat (1) dan Ayat (2). Pada format Akta Jual Beli di dalam akhir akta dijelaskan bahwa "akta dibuat dihadapan para pihak, saksi-saksi dan dibacakan serta dijelaskan sebelum akta tersebut ditandatangani", pembacaan akta tersebut telah diatur dalam UU dan di dalam akta itu sendiri. Namun dalam kenyataannya Akta Jual Beli tidak dibacakan, hal ini sering dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, maupun Notaris.

Implikasi dari AJB tanpa dibaca di hadapan terhadap oleh PPAT berdampak kepada terjadinya permasalahan seperti akta tersebut dapat batal demi hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak (Hakim, Putri Hilaliatul Badria 2020). Saat ini masih saja dalam prakteknya PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tidak melaksanakan kewajibannya untuk membacakan dan menjelaskan Akta Jual Beli dan melakukan pelanggaran dari ketentuan yang telah diatur, sehingga menyebabkan dan menimbulkan kerugian dan permasalahan kepada penghadap.

Berdasarkan hal tersebut, maka pokok permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah Bagaimana Keputusan Pengadilan terhadap Akta Jual Beli dan juga terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak membacakan akta dihadapan Penghadap? dan bagaimanakah Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak membacakan akta dihadapan Penghadap?

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu normatif, dengan mengidentifikasi konsep hukum dan mengkaji peristiwa hukum dalam peraturan perundang-undangan. Bahan pada penelitian ini adalah kepustakaan, dan bahan sekunder (Soekanto dan Mamudji 2009). Pendekatan penelitian pada penelitian ini menggunakan metode perundang-undangan dan kasus. Analisis pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan berfokus pada pemahaman yang mendalam terhadap suatu permasalahan dengan melihat dari data deskriptif dari lapangan dan dari aturan perundang-undangan. Penelitian ini didasarkan pada ilmu hukum normatif, khususnya dalam mengkaji reaksi dan interaksi yang terjadi saat sistem norma tersebut beroperasi dalam masyarakat, untuk melihat dan memahami kebenaran tersebut (legalitas) (Fajar dan Yulianto 2010). Selain itu, bahan penelitian lainnya dengan mencari dan mempelajari bahan sekunder yang berkenaan dengan permasalahan penelitian ini sehingga menemukan pembaharuan dan kebenaran pada topik ini.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat baik kebutuhan akan tempat tinggal untuk menetap atau untuk melakukan kegiatan usaha. Seiring dengan bertambahnya kemajuan ekonomi dalam masyarakat maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat oleh karena itu penting akan adanya suatu surat yang biasa disebut dengan akta sebagai pegangan bagi masyarakat terhadap tanah tersebut. Indonesia merupakan negara hukum sehingga terdapat aturan setiap perbuatan dalam masyarakat untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak objek tersebut.

alat bukti pemegang hak tersebut harus bersifat otentik sehingga harus dibuat oleh yang berwenang. Yang berwenang membuat akta tersebut yaitu PPAT.

PPAT dalam menjalankan tugas tersebut memiliki kewajiban dan tanggungjawab yang telah ditentukan salah satunya yaitu Pembacaan akta merupakan salah satu kewajiban kepada PPAT merupakan salah satu prosuder dalam pembentukan akta tersebut, apabila PPAT tidak menjalankan tugas dan kewenangannya yang telah diatur dalam UU, dan mengakibatkan kerugian kepada para pihak atas perbuatan PPAT. Sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dalam perkembangannya, perbuatan melawan hukum sudah diperluas dengan menjalankan tindakan atau tidak menjalankan tindakan berdasarkan peraturan (Kansil 1989). Perbuatan melawan hukum disini yaitu melanggar kewajiban dan hak orang lain, dan menyalahi ketentuan hukum.

Menurut Rosa Agustina bahwa "dalam menentukan perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum diperlukan syarat-syarat yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian" (Agustina 2003). Terkait dengan pembacaan akta merupakan salah satu bentuk kewajiban kepada PPAT untuk menghindari perbuatan tercela tersebut yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain terutama si penghadap, dimana pembacaan akta merupakan kemungkinan terakhir seorang PPAT untuk meyakinkan bahwa akta tersebut sudah benar. Tujuan dari pembacaan tersebut yaitu "memberikan kesempatan kepada PPAT dan para penghadap, sebelum disahkan dengan tandatangan penghadap, saksi dan PPAT maka dilakukan pemeriksaan ulang dalam bentuk pembacaan di hadapan penghadap" (Karwelo 2014).

PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan pemahaman atas isi surat / akta yang dibuat oleh PPAT dimengerti dan dipahami oleh para pihak untuk menghindari akibat hukum dikemudian hari. Salah satu peran yang ditunjukan oleh PPAT yaitu membacakan isi akta yang dibuat oleh PPAT sehingga dimengerti oleh pihak-pihak yang terlibat. Namun PPAT tidak melakukan hal tersebut, sehingga akibat dari perbuatan PPAT tidak membacakan akta tersebut kepada si penghadap, tentu berdampak kepada keputusan pengadilan dan sanksi kepada PPAT, berikut jawabannya.

3.1. Keputusan Pengadilan Terhadap Akta Jual Beli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tidak Membacakan Akta di Hadapan Penghadap

Dalam negara hukum setiap perbuatan harus berdasarkan aturan yang berlaku, termasuk hak atas kepemilikan benda bergerak atau tidak bergerak menunjukan surat-surat (akta) yang dibuat oleh pihak berwajib yang mengeluarkan dan mengesahkan akta tersebut. Misalnya, kewenangan PPAT dalam menerbitkan AJB dan melakukan pendaftaran kepemilikan tanah, karena PPAT telah disahkan oleh BPN. Pertama sekali mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 PP No 10 Th 1961 dimana

menunjukkan dalam ketentuan ini tidak menyebutkan PPAT melainkan hanya menyebutkan "pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria".

Melalui PP No 24 Th 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur konkret berkenaan dengan PPAT. Pengertian PPAT Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT menyebutkan bahwa "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun". Tata cara pembuatan akta oleh PPAT diatur dengan peraturan setingkat PP dan Permen. Perlu menjadi perhatian serius kepada PPAT dalam menjalankan tugasnya berdasarkan prosedur sebagaimana mestinya. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat".

Akta PPAT menjadi suatu bukti bahwa peralihan hak atas tanah telah dilakukan, sehingga akta PPAT harus dibuat dan dilaksanakan sebagaimana mestinya karena menyangkut hak dan kewajiban penghadap. Pada hakikatnya akta PPAT merupakan bukti atas kepemilikan hak seseorang oleh karena itu di dalam akta tersebut memuat kebenaran tanggal maupun subjek hukumnya atas tanda tangan oleh para pihak. Sebelum proses penandatanganan akta tersebut PPAT wajib membacakan dan menjelaskan atau memberikan penyuluhan hukum kepada penghadap akan hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum yang terdapat dalam AJB tersebut hingga para penghadap mengerti dan memahami perbuatan hukumnya.

Kenyataannya sekarang ini, masih ditemukan PPAT membuat AJB belum sepenuhnya memenuhi ketentuan pembuatan akta yang diatur dalam peraturan. PPAT diberikan kekuasaan untuk mengesahkan akta hak milik atas objek benda yang dimiliki masyarakat. Oleh karena itu, aturan pembuatan akta mesti memenuhi syarat-syarat yang tertulis, tindakan di luar kaidah yang berlaku tentu memberikan akibat hukum terhadap akte tersebut, akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Berikut data dari perbuatan PPAT tidak mematuhi aturan pembuatan akta yang tidak dibacakan di hadapan penghadap, yaitu :

Tabel 1.
Putusan Pengadilan Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Tidak Membacakan Akta

No	No Putusan	Pengadilan	Uraian Singkat Pokok Permasalahan Dalam Gugatan Yang Berhubungan Dengan Penelitian
1.	Puts.No. 18/Pdt.G/2018/P N.Jth	PN Jantho	"Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV (PPAT) atas tanah perkara merupakan sebuah Akta Jual Beli yang cacat hukum karena: 1. Para Pihak yang membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tanah perkara tidak pernah menghadap Tergugat IV pada tanggal, bulan, dan tahun yang disebutkan dalam Akta Jual Beli dimaksud;

			2. Isi Akta Jual Beli tanah terperkara tidak pernah dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat IV kepada Penggugat I selaku Pihak; 3. Akta Jual beli tersebut tidak pernah Penggugat I menaruh cap jempol dihadapan Tergugat IV bersama-sama dengan pembeli dan saksi-saksi yang tersebut dalam akta yaitu Tuan Najdi, Amd (Kepala Desa Lhang), Rusli Budiaman, dan Muhammad Ali; 4. Yang menjual tanah terperkara hanya Penggugat I dan yang memberi persetujuan hanya satu orang ahli waris dari pemlik boedel warisan yaitu Tergugat I; Antara ukuran luas dengan batas-batas yang disebutkan dalam akta tidak sesuai dan terdapat perbedaan dengan batas-batas fisik tanah terperkara yang menjadi objek jual beli dalam akta"
2.	Putusan No. 42/Pdt.G/2020/P N. Bna	Pengadilan Negeri Banda Aceh	"menandatangani akta tanpa diberitahukan atau dijelaskan detail terkait dengan segala proses dan persyaratan-persyaratan yang seharusnya telah ada sebelum menandatangani sebuah akta jual beli, sehingga apabila Tergugat- II jujur dan berit'ikad baik memberitahukan apa yang sebenarnya terjadi, Penggugat juga akan sesegera mungkin meminta pengembalian uang tersebut kepada Tergugat-I, sehingga permasalahan in casu tidak terjadi"
3.	PutsNo. 18/Pdt.G/2021/P N. Bna	PN B.Aceh	"bahwa didasarkan pada kesepakatan lisan tersebut, pada tanggal 23 Januari 2019 Tergugat I mengajak Suami dan Penggugat ke Notaris (Tergugat IV) untuk membuat perjanjian akan jual beli, maka pada tanggal 23 Januari 2019 Penggugat dengan persetujuan suami yang saat itu masih hidup melakukan perjanjian akan jual beli dengan Tergugat I dan kesepakatan tersebut tertuang dalam AKTA PERJANJIAN AKAN JUAL BELI Nomor: 57 yang dibuat oleh Syukri Rahmat, SH, M.Kn selaku Notaris (Tergugat IV), tetapi pada saat akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan suami, Tergugat IV sama sekali tidak ada dan yang menyodorkan akta yang akan ditandatanganinya adalah staf dari Tergugat IV yang sama sekali tidak menjelaskan tentang pokok-pokok dari Akta yang ditandatangani" . Lebih lanjut dalam tuntutan nya penggugat menyatakan bahwa : "Bahwa pada faktanya, Tergugat IV sama sekali tidak ada saat penandatanganan Akta Perjanjian Akan Jual Beli No: 57 tanggal 23 Januari 2019 dan Akta Jual Beli NO: 35 / 2019 tanggal 07 Februari 2019, apalagi membacakan dan menjelaskan isi kedua akta tersebut".

4.	Menempatkan Tidak 1/Pdt.G/2021/PN .Sbg	PN Sabang	“Bahwa pada saat pembuatan Akta Perjanjian untuk Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 23 Februari 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II, Penggugat tidak membaca lagi isi Akta Perjanjian tersebut dan Tergugat II (PPAT) tidak menjelaskan isi Akta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, yang kemudian Tergugat II langsung menyuruh Penggugat dan Istri Penggugat membubuhkan tanda tangan pada Akta Perjanjian untuk Pengikatan Jual Beli Nomor: 1 tersebut, dan kemudian Penggugat dan Istri Penggugat membubuhkan tanda tangan, dikarenakan Penggugat ingin segera menjual tanah Objek Perkara tersebut kepada pihak lain karena Penggugat pada saat itu sangat membutuhkan uang, dimana Penggugat tidak mengetahui adanya klausul pemberian kuasa kepada Tergugat I untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat dan Istri Penggugat sebagai penjual”
5.	Putusan nomor 13/PDT.G/2021/P N. Gto	PN Gorontalo	“Bahwa kemudian, oleh karena Para Penggugat telah hadir, selanjutnya Tergugat II langsung menyedorkan sebuah akta kuasa menjual yang harus ditandatangani oleh Para Penggugat, tanpa dibacakan , namun hanya diberikan penjelasan sedikit terkait maksud akta tersebut untuk Tergugat I, agar dikuasakan penuh menjual objek sebagaimana dimaksud. Sehingga atas dasar keterangan dari Tergugat II itulah akhirnya Para Penggugat bertambah keyakinannya dan kemudian menandatangani akta kuasa menjual tersebut. Namun salinan akta dimaksud tidak diberikan kepada Para Penggugat selaku pihak yang didudukkan sebagai pemberi kuasa dalam akta dimaksud”

Sumber: *Direktori Putusan Mahkamah Agung*

Menurut 1868 KUHPerdara yaitu “akta di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh/dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya”. Salah satu unsur dasar dari pembuatan akta otentik, menurut Pasal 1868 KUHPerdara yaitu “Dibuat dihadapan pejabat umum Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum”. Ketetapan Pasal 1 Ayat (4) UU No. 4 Th 1996 jo Pasal 1 Ayat(5) PP No. 40 Th 1996 jo Pasal 1 Ayat (1) PP No. 37 Th 1998 jo Pasal 1 Ayat(24) PP No. 24 Th 1997 jo Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Th 2006 tentang pelaksanaan PP No. 37 Th 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT bahwa “pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan peraturan tersebut, menunjukkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum tersendiri, karena kedudukan PPAT memiliki legalitas yang kuat atas perintah peraturan perundang-undangan (Malahayati, Abbas, dan Dahlan 2019). Dalam melaksanakan tugas-nya, PPAT mesti mengedepankan profesionalisme memberikan perlakuan yang sama kepada para pihak (tidak memihak).

PPAT harus menunjuk-kan sifatnya yang netral kepada para pihak meski ia diminta bantuan hukum oleh salah satu pihak. PPAT memiliki peran penting dalam mencegah pemalsuan (manipulasi) surat / akta berdampak kepada pihak-pihak yang terlibat (Kanter 2001). Sehingga terhindar dari kesalahan yang berdampak kepada akta tersebut, terpenting sekali ialah "memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, dan ketertiban" (Mustakim 2016).

Akta otentik dibuktikan dalam pembuktian formil, pengertian pembuktian formil adalah "..... sepanjang akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, didengar dan dilakukan sendiri oleh PPAT sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir. Pembuktian formal tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yaitu pembuktian lengkap, untuk menunjukkan penjelasan pejabat tersebut tidak sah (*materiele valsheid*) Akta autentik sangat penting kepada masyarakat, oleh karena itu PPAT berkewajiban untuk menjalankan profesinya dengan baik, dan pengadilan untuk senantiasa memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada masyarakat.

3.2. Tanggung Jawab Hukum Dan Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Yang Tidak Membacakan Akta Di Hadapan Penghadap

Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta autentik mengenai hak atas kepemilikan objek benda bergerak atau tidak bergerak. Seriap akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai bukti telah terjadinya peristiwa hukum, maka dari itu PPAT berkewajiban membuat dan mencatat setiap akta yang dikeluarkannya itu memiliki kekuatan hukum baik di dalam pengadilan maupun diluar pengadilan. Pada hakikatnya akta dapat dipergunakan sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang tentunya memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang tertera dalam akta tersebut bukan sebaliknya.

PPAT sebagai pejabat umum berkewajiban menjaga kode etik dan menjalankan jabatan tersebut dengan profesional, jujur, serta mengedepankan itikad baik. Pasal 3 huruf "f" Kode Etik PPAT yang mewajibkan seorang PPAT ".... bertanggung jawab, jujur, dan tidak memihak" dan Pasal 4 huruf "r" angka 1 PPAT dilarang untuk "melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT" (Assikin, Abubakar, dan Lubis 2019).

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan artian sempit dalam membuat akta, namun pertanggungjawabannya arti yang luas, yakni "tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggungjawab pada saat pasca penandatanganan akta". Tanggungjawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu "tanggung jawab etik" dan "tanggung jawab hukum". Untuk tanggungjawab hukum dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu "hukum tanggung jawab administratif, hukum perdata, dan hukum pidana". Ada dua teori yang mendasari pertanggungjawaban tersebut, yaitu teori "fautes personnelles" bahwa "kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian", dan "fautes de services" bahwa "kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan", setiap tindakan harus dipertanggungjawabkan (Ridwan 2006).

Dalam hal pelanggaran jabatan dalam kasus ini merupakan perbuatan melawan hukum (tugas dan kewajiban) sebagai PPAT tentu hal tersebut bertentangan dengan undang-undang. Sebuah perilaku yang digolongkan perbuatan melawan hukum, menurut Ahmad Busro yaitu "harus ada perbuatan melawan hukum, kesalahan, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian" (Busro 2012). Kewenangan dan kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya baik terkait jabatan itu sendiri maupun perilakunya secara rinci diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kode etik PPAT. PPAT secara khusus harus berpedoman kepada kedua peraturan tersebut, tentu dalam pelaksanaannya terdapat sanksi ketika terjadi pelanggaran, pelanggaran kewajiban dan larangan tersebut pada nantinya akan dapat menimbulkan sanksi-sanksi hukum lainnya, pelanggaran tersebut termasuk salah satunya mengenai penyalahgunaan kewenangan (Putri dan Marlyna 2021).

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu aturan bagi PPAT dan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum terhadap PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional pengawasan tersebut dapat berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, seperti dalam pemberian sanksi kepada PPAT yang melakukan pelanggaran. Pelanggaran tersebut dapat berupa pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditetapkan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tidak membacakan akta termasuk suatu pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan Kepala BPN Nomor 2 tahun 2018 tentang pembinaan dan Pengawasan PPAT (lampiran II) tersebut bahwasanya sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT atas pelanggaran PPAT yang tidak membacakan akta kepada para pihak dan tidak memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta yang dibuatnya sebelum ditandatangani akta tersebut oleh para pihak, saksi maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri maka sanksi yang diberikan berdasarkan aturan tersebut yaitu pemberhentian dengan tidak hormat.

Pemberian sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yang telah disebutkan dalam aturan perundang-undangan dapat berupa sanksi teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi tersebut dapat diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Pemberian sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya tergantung jenis pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seperti sanksi teguran tertulis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan wilayah bekerjanya PPAT, sanksi pemberhentian sementara dilakukan oleh Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan dan sanksi pemberhentian secara tidak hormat maupun secara hormat dilakukan oleh Menteri.

Proses sampai terjadinya pemberian sanksi yang diberikan oleh Ketua BPN maupun Menteri dalam hal ini karena adanya pengaduan terhadap pelanggaran yang dilakukan PPAT. Pengaduan tersebut dapat dilakukan oleh Ikatan pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) maupun masyarakat, baik itu perorangan maupun badan hukum. Pengaduan terhadap pelanggaran tersebut dapat dilakukan melalui website pengaduan yang telah disediakan oleh Kementerian. Pengaduan ini tentunya harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan. Pertanggungjawaban PPAT kepada penghadap karena tidak membacakan akta jual beli terhadap si penghadap, secara tidak langsung sanksi yang diterima oleh PPAT berdampak langsung kepada integritas, profesionalitas dan berdampak buruk terhadap karirnya yang menyebabkan bermasalah dengan hukum (pengadilan).

4. Penutup

Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang tidak dibacakan di hadapan penghadap, karena pembacaan di hadapan penghadap merupakan suatu kewajiban dalam setiap pembuatan akta otentik yang sebagian dari pengesahan akta sebelum di tandatangani oleh para pihak. Sanksi yang diberikan kepada PPAT yaitu sanksi administrasi, pidana dan pidana tergantung dari PPAT seberapa besar kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dan sejauh mana pihak penghadap mengambil langkah tindakan dalam pelaporan PPAT untuk mendapatkan pertanggungjawabannya

Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan perkumpulan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memberikan sanksi tegas terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menjalankan tugasnya dengan baik, dan Pemerintah mengeluarkan peraturan pejabat pembuat akta tanah yang memenuhi konsekuensi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beberapa kali mengulang kesalahan yang sama sehingga memberikan kepastian hukum kepada penghadap, kedudukan akta tanah jual beli dan sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah masih melakukan kesalahan yang sama karena tidak membacakan akta dihadapan penghadap maka diberikan sanksi dalam bentuk tidak diizinkan melaksanakan operasional selama tiga bulan dan dilakukan pengawasan secara berkala terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut setiap dikeluarkan akta jual beli tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Referensi

- Adjie Habib, dan Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban PPAT dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar, dan Nanda Anisa Lubis. 2019. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3(1):80–97.
- Busro, Achmad. 2012. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Erlinda Saktiani Karwelo, Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta PPAT melalui Video Conference, *Jurnal hukum*, Universitas Brawijaya, Vol 1, 2014.
- Fajar, Mukti, dan Yulianto. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum normatif dan hukum empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hakim, dan Putri Hilaliatul Badria. 2020. "Implikasi Yuridis Akta Jual Beli Yang Dikategorikan Sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/ PDT/2018/PT YYK)." *Indonesian Notary* 2(26):580–99.
- Kansil, CST. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kanter, E. Y. 2001. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Stora Grafika.
- Karwelo, Saktiani, Erlinda. 2014. "Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notaris melalui Video Conference." *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*.
- Malahayati, Syahrizal Abbas, dan Dahlan Dahlan. 2019. "Kekuatan Hukum Akta Hibah untuk Anak Angkat." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 21(2):187–208. doi:10.24815/kanun.v21i2.11448.
- Mustakim. 2016. "Kedudukan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitan Dengan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 18(1):159–72.
- Putri, Nabila Mazaya, dan Henny Marlyna. 2021. "Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*.
- Ridwan, H. R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Soekanto, Soerjoono, dan Sri Mamudji. 2009. *penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. 8 ed. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suryani Hamzah Any. 2023. "Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima." *Jurnal Kompilasi Hukum* 8(2):64–75.
- Tulenan, Aprillia, Ghita. 2014. "Kedudukan dan fungsi akta dibawah tangan yang dilegalisasi notaris." *Lex Administratum* 2(2):122–30.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2018 tentang pembinaan dan Pengawasan PPAT (lampiran II).

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.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
