

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Marshanda Melati Kusuma¹, Lintang Yudhantaka.²

^{1 2} Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Email:¹ mmelatikusuma@gmail.com

² lintang.ih@upnjatim.ac.id

Abstrak:

Dalam penulisan skripsi ini, penulis ingin mengetahui bagaimana keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan syarat serta prosedur yang harus dilakukan penjual dibawah umur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang, kasus, dan analisis. Anak dibawah umur dianggap tidak cakap sehingga tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum. Jika anak yang tidak cakap untuk bertindak melakukan tindakan hukum tanpa diwakilkan oleh orang tua atau wali, tindakan tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Namun untuk perwalian sendiri harus melampirkan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri setempat. Perjanjian jual beli dianggap tidak berkekuatan hukum dikarenakan tidak melampirkan penetapan perwalian untuk penjual dibawah umur yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Hal tersebut bisa terjadi akibat kesalahan atau kelalaian PPAT, hal ini dapat menyebabkan kesulitan bagi para pihak dalam melaksanakan hak mereka.

Kata Kunci: *Keabsahan Akta Jual Beli; Dibawah Umur; Tidak Berkekuatan Hukum*

Abstract:

Author wants to know how the validity of the Sale and Purchase Deed of land rights to underage sellers made by the Land Deed Official and the requirements and procedures that must be carried out by underage sellers in accordance with applicable regulations. The type of research used is normative juridical with the approach of laws, cases, and analysis. Minors are considered incapable so they are not allowed to perform legal acts. If a child who is incapable of acting takes legal action without being represented by a parent or guardian, the action is considered legally invalid. However, the guardianship itself must attach a guardianship determination from the local District Court. The sale and purchase agreement is considered legally invalid because it does not attach a guardianship determination for underage sellers determined by the District Court. This can occur due to errors or omissions by the PPAT, which can cause difficulties for the parties in exercising their rights.

Keywords: *Validity of Deed of Sale and Purchase; Under Age; Not Legally Enforceable*

Pendahuluan

Dalam konteks Pasal 330 KUH Perdata, menyatakan bahwa seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan belum menikah sebelumnya. Artinya, seseorang dianggap belum dewasa menurut hukum perdata jika usianya belum mencapai 21 tahun

dan belum menikah. Namun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan usia dewasa 21 tahun sudah tidak berlaku lagi. Dalam Pasal 47 jo 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menjelaskan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan masih berada dibawah kekuasaan orang tuanya. Pernyataan tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam Undang-undang ini dinyatakan sudah tidak berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), seseorang harus minimal berusia 18 tahun atau telah menikah untuk dapat menjadi penghadap Notaris. Ini mengindikasikan bahwa seseorang yang telah mencapai usia 18 tahun atau telah menikah dianggap sudah dewasa secara hukum, dan memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum sebagai subyek hukum. Hal ini menegaskan bahwa usia 18 tahun adalah batas minimal untuk dianggap dewasa dalam konteks hukum di Indonesia.

Seperti contoh kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Skt penggugat menggugat anggota keluarganya dan orang-orang yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Dalam kasus ini dijelaskan bahwa Aditya Lakso Kurniawan sebagai Penggugat melawan Candra Wibowo, S.E. sebagai Tergugat I, Bambang Prihandoko sebagai Tergugat II, Rahmatika Intan Noermalah sebagai Tergugat III, Hayu Muriandari, S.H. selaku PPAT. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana Bambang Prihandoko, Rahmatika Intan Noermalah, dan Aditya Laksono Kurniawan mendapatkan warisan dari Almarhumah Endang Dwi Laksanawati yang merupakan istri dari Bambang Prihandoko sekaligus ibu dari Rahmatika Intan Noermalah dan Aditya Laksono berupa sebidang tanah seluas 271 m2 yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama Bambang Prihandoko, Rahmatika Intan Noermalah, dan Aditya Laksono Kurniawan.

Pada tanggal 19 Juli 2017, Candra Wibowo, S.E. terjadi kesepakatan untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, Candra Wibowo, S.E., Bambang Prihandoko, dan Rahmatika Intan Noermalah membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT Hayu Muriandari, S.H. Pada waktu itu, Aditya Laksono Kurniawan yang lahir pada tanggal 13 September 1999 saat itu masih berusia tujuh belas tahun. Namun Bambang Prihandoko tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, Aditya Laksono Kurniawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Metode Penelitian

Penelitian ini diteliti melalui metode penelitian yuridis normatif yang mana berarti hukum mempunyai konsep sebagaimana yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum mempunyai konsep sebagaimana kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹ Penelitian yuridis normatif membantu dalam memberikan pemahaman yang lebih baik tentang ketentuan hukum yang ada dengan berdasar pada bahan hukum yang berupa undang-undang, putusan pengadilan, dan buku. Pengumpulan bahan hukum untuk penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang mana dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dari berbagai sumber literatur. Bahan hukum yang diperoleh diolah dengan

¹ Amiruddin & Zainal asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 118.

cara analisis kualitatif yang bertujuan untuk memahami fenomena atau peristiwa dengan cara mendalam dengan menggunakan data yang sifatnya deskriptif atau kualitatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analisis.

Pembahasan dan Hasil Penelitian

Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Yang Masih Dibawah Umur Prosedur Melakukan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur

Syarat dan prosedur yang harus dilakukan untuk memperoleh penetapan perwalian dari pengadilan negeri agar penjual dibawah umur bisa melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut :²

a. Persyaratan

1. Surat permohonan pemohon atau kuasanya yang sudah ditandatangani diatas materai Rp. 10.000,-.
2. Fotocopy KTP Pemohon.
3. Fotocopy Kartu Keluarga Pemohon.
4. Fotocopy Akta Nikah/Buku Nikah Pemohon.
5. Fotocopy akta kelahiran anak.
6. Fotocopy surat-surat penting lainnya yang berhubungan (contoh : Ijazah, Paspor, dll).

b. Prosedur

1. Menyerahkan dokumen persyaratan ke loket pelayanan Perdata

Pastikan pemohon telah mempersiapkan semua dokumen yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh pengadilan negeri untuk pengajuan permohonan penetapan perwalian. Serahkan semua dokumen persyaratan kepada petugas di loket pelayanan jelaskan keperluan bahwa ingin mengajukan permohonan penetapan perwalian dan menyerahkan dokumen persyaratan.

2. Petugas PTSP Perdata memeriksa kelengkapan dokumen

Proses ini melibatkan beberapa langkah penting untuk memastikan semua persyaratan administrasi dan legalitas terpenuhi sebelum dokumen tersebut dapat diproses lebih lanjut. Petugas memeriksa setiap dokumen satu per satu untuk memastikan bahwa semuanya lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan. Pemeriksaan yang dilakukan sangat penting untuk memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan kasus perdata memenuhi standar dan persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum, sehingga meminimalkan risiko kesalahan atau penundaan dalam penyelesaian kasus.

3. Petugas Pojok E-Court mendaftarkan Permohon

Petugas memverifikasi keaslian dan kelengkapan dokumen yang diterima. Dokumen yang biasanya diperlukan meliputi surat permohonan, identitas pemohon, dan bukti pendukung lainnya. Setelah berkas diperiksa kelengkapannya petugas akan membantu mendaftarkan permohonan ke E-Court yang merupakan sistem elektronik untuk memfasilitasi pendaftaran perkara secara online, pembayaran biaya perkara, dan juga pelacakan perkara.

4. Pemohon mengisi kelengkapan data pada E-court

Pemohon diminta untuk mengisi kelengkapan data yang diperlukan untuk proses pengajuan atau permohonan secara elektronik. Ini termasuk informasi-informasi seperti

² Pengadilan Negeri Ambon. <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/8193076/pengadilan-tinggi-ambon/www.pn-ambon.go.id>. Diakses 4 Juni 2024. Pukul 20.00 WIB.

identitas pribadi, detail kontak, informasi terkait perkara atau kasus yang diajukan, dan dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai bukti atau pendukung permohonan.

Pastikan untuk mengisi semua informasi yang diminta dengan benar dan lengkap, karena hal ini dapat mempengaruhi proses selanjutnya dalam pengajuan permohonan di E-court. Proses pengisian data ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua informasi yang diperlukan untuk proses hukum dapat tersedia secara lengkap dan akurat.

5. Pemohon menyerahkan bukti pembayaran SKUM

SKUM (Surat Keterangan Untuk Membayar) adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh pengadilan sebagai syarat untuk membayar biaya perkara dalam proses peradilan. Bukti pembayaran SKUM adalah tanda terima atau bukti transaksi yang menunjukkan bahwa pemohon telah membayar biaya yang diwajibkan oleh pengadilan untuk melanjutkan proses hukum.

Jika seseorang mengatakan bahwa mereka menyerahkan bukti pembayaran SKUM, ini berarti mereka telah melakukan pembayaran yang diperlukan dan menyerahkan bukti tersebut kepada pihak terkait, seperti pengadilan atau petugas administrasi, sebagai bagian dari proses penyelesaian perkara. Bukti pembayaran ini penting untuk memastikan bahwa proses hukum dapat berjalan sesuai prosedur yang ditetapkan.

6. Pemohon menunggu penetapan jadwal sidang

Kunjungi website resmi Pengadilan Negeri yang bersangkutan seperti SIPP dan E-court. SIPP adalah sistem online yang memungkinkan pencarian perkara dan jadwal sidang di Pengadilan Negeri. Setiap Pengadilan Negeri biasanya memiliki situs web sendiri yang menampilkan informasi tentang jadwal sidang, perkara, dan layanan lainnya.

7. Pemohon mengikuti sidang

Pemohon mengikuti sidang berarti mereka hadir untuk mendengarkan proses sidang, memberikan keterangan terkait dengan kasusu yang disidangkan, atau memenuhi persyaratan administrasi atau prosedural yang diperlukan dalam proses sidang seperti menyerahkan dokumen atau bukti pendukung. Kehadiran pemohon dalam sidang adalah bagian penting dari proses hukum untuk memastikan bahwa hak semua pihak yang terlibat dapat dihormati dan dilaksanakan dengan adil.

8. Pemohon meminta secara langsung untuk pengambilan Penetapan

Pengambilan penetapan di pengadilan adalah proses di mana pengadilan mengeluarkan sebuah keputusan tertulis mengenai suatu perkara yang diajukan dan biasanya tidak memerlukan proses pemeriksaan yang panjang seperti persidangan. Penetapan ini kemudian dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk kepentingan yang diajukan.

Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur

Berdasarkan contoh kasus pada putusan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. PPAT membuat dan mengesahkan akta jual beli yang hanya melampirkan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat setempat. Padahal jika dilihat dari ketentuan hukum yang berlaku, penjual dibawah umur dianggap belum cakap melakukan perbuatan hukum termasuk dalam melakukan transaksi jual beli tanah atau properti. Jika ada penjual di bawah umur maka proses penjualan tersebut harus diwakili oleh wali yang sah. Wali ini harus ditunjuk melalui penetapan dari Pengadilan Negeri, yang menyatakan bahwa orang tersebut berhak mewakili anak di bawah umur dalam transaksi hukum. Surat keterangan perwalian yang hanya ditandatangani oleh lurah dan camat tidak cukup sebagai dasar hukum yang kuat dalam transaksi ini. Akibat kelalaian tersebut AJB yang dibuat PPAT dianggap tidak berkekuatan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Surakarta.

Batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum adalah dua istilah yang memiliki perbedaan mendasar terhadap suatu tindakan atau perbuatan hukum. Suatu perbuatan hukum

yang batal demi hukum berarti perbuatan tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum. Dengan kata lain perbuatan tersebut tidak sah sejak awal dan tidak dapat menimbulkan akibat hukum apa pun. Karena dianggap tidak pernah ada maka perbuatan yang batal demi hukum tidak perlu dibatalkan melalui keputusan pengadilan. Sedangkan perbuatan hukum yang tidak berkekuatan hukum berarti perbuatan tersebut awalnya dianggap sah tetapi kemudian dinyatakan tidak sah atau dibatalkan melalui suatu proses hukum seperti putusan pengadilan. Perbedaan utamanya bahwa batal demi hukum mengacu pada sesuatu yang sejak awal tidak sah dan tidak memiliki efek hukum, sementara tidak berkekuatan hukum mengacu pada sesuatu yang sah pada awalnya tetapi kemudian dapat dibatalkan dan kehilangan efek hukumnya setelah proses hukum.

Tanggung Jawab PPAT Sebagai Pihak Yang Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Yang Masih Dibawah Umur

Hal Yang Harus Diperhatikan PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur

Saat membeli sebidang tanah diperlukan kehati-hatian karena banyak hal yang kurang menguntungkan dapat terjadi di kemudian hari bagi pembeli dan PPAT yang akan membuat akta jual beli. Misalnya tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau terletak di daerah yang terkena penertiban. Untuk penjual dan PPAT terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan sebelum membuat akta jual beli tanah adalah sebagai berikut:³

1. Pertama yang harus diperhatikan adalah calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut. Dengan kata lain penjual adalah pemegang hak yang sah atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Namun jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak tersebut secara bersama-sama. Tidak boleh hanya satu orang saja yang bertindak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya secara hukum dianggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian, kepentingan pembeli sangat dirugikan.
2. PPAT melakukan pemeriksaan atau pengecekan di Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian Sertipikat dengan menunjukkan Sertipikat asli. Proses ini penting untuk memverifikasi keabsahan dan keaslian sertipikat tanah sebelum melanjutkan ke tahap-tahap lebih lanjut, seperti pembuatan akta jual beli atau peralihan hak atas tanah. Pemeriksaan ini biasanya melibatkan pengecekan data fisik dan administrasi untuk memastikan tidak ada perbedaan atau kesalahan pada sertipikat yang diajukan.
3. Memastikan apakah penjual berwenang untuk menjual tanah tersebut. Seseorang berhak atas suatu hak atas tanah tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya jika tidak dipenuhi syarat tertentu. Misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampunan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau pembeli tidak berwenang membeli. Walaupun penjual berhak atas tanah itu dan pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kantor Pendaftaran Tanah juga akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.
4. Perlu diperhatikan apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang berhak menjual sebidang tanah dan juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik

³ Bkti Farahtika. (2021). "Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN)". *Indonesian Notary. Vol. 3. Article 24. Hlm 568.*

menurut UUPA tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu. Ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu, setelah itu baru boleh dijual.

5. Memastikan bahwa pajak-pajak terkait jual beli properti telah dibayarkan, Anda dapat meminta beberapa dokumen bukti pembayaran pajak PPh dan BPHTB. PPh adalah pajak dibayarkan oleh penjual atas penghasilan yang diperoleh dari penjualan properti. Bukti pembayaran berupa **Surat Setoran Pajak (SSP)** atau **bukti penerimaan negara** yang menunjukkan bahwa PPh telah dibayarkan. BPHTB merupakan pajak yang dibayarkan oleh pembeli sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. setelah itu kita akan mendapat **Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)** atau bukti pembayaran lainnya yang diterbitkan oleh pemerintah daerah setempat.
6. Memastikan apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa. Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Jika salah satu pihak kasih dibawah umur makan harus melampirkan penetapan perwalian dari pengadilan negeri supaya orang tua anak tersebut dapat mewakili dalam melakukan perbuatan hukum.. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa identitasnya harus jelas. Identitas penjual atau pembeli adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Paspor.

Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur Yang Beberapa Syaratnya Tidak Terpenuhi

PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, terutama karena mereka berwenang membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Tanggung jawab mereka sebagai konsekuensi sebagai PPAT dapat dibagi menjadi tiga kategori utama yaitu:

1. Tanggung jawab perdata

Dalam menjalankan tugasnya seorang PPAT diakui sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik, termasuk Akta Jual Beli. Namun, dalam praktiknya, kesalahan atau kelalaian bisa terjadi dalam pembuatan akta-akta tersebut. Kesalahan atau kelalaian ini dapat berakibat pada ketidak patuhan terhadap syarat formil, syarat materil, atau prosedur pembuatannya, yang dapat menimbulkan konsekuensi sanksi, baik administratif maupun tuntutan ganti kerugian dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, dalam hukum dikenal dengan istilah *beroepsfout*, dapat dikategorikan sebagai ingkar janji (**wanprestasi**) atau perbuatan melawan hukum. Pengkualifikasian suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum memerlukan empat syarat, yaitu: Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.⁴

Hak subjektif adalah hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya. Kewajiban hukum PPAT tercermin dalam tujuan dibuatnya akta jual beli, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan manfaat bagi para pihak yang terlibat. Penjual berhak menerima uang sesuai harga tanah, sementara Pembeli berhak menerima hak milik atas tanah yang dibelinya. Namun, apabila akta yang dibuat mengandung cacat hukum akibat kesalahan atau kelalaian PPAT, hal ini dapat menyebabkan kesulitan bagi para pihak dalam melaksanakan hak mereka. Jika akta jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, maka akta jual beli tersebut tidak bisa digunakan oleh para pihak, dan fungsinya sebagai akta otentik hilang. Akibatnya, masing-masing pihak mengalami kerugian,

⁴ Dedy, M., Rika, K. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Huku. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1. Hlm. 114.

dan PPAT yang membuat akta jual beli tersebut harus menanggung konsekuensi serta bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh para pihak tersebut.⁵

2. Tanggung jawab pidana

Perbuatan pidana merupakan tindakan yang dilarang oleh hukum, yang diikuti dengan sanksi seperti hukuman penjara atau denda. Meskipun UU Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur secara khusus tentang sanksi pidana, asas "*equality before the law*" menegaskan bahwa setiap orang, termasuk PPAT, yang terbukti melakukan tindak pidana tetap akan dikenakan tanggung jawab pidana. Unsur kesalahan pelaku dalam perbuatan pidana harus mencakup kesengajaan dan kecerobohan. Dalam konteks tugas PPAT yang membuat akta, jika ia dengan sadar melakukan tindakan yang dilarang, maka ia dapat dikenakan pertanggung jawaban pidana sesuai dengan sanksi yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

3. Tanggung jawab administratif

Berikut adalah beberapa bentuk pertanggung jawaban dan sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada Notaris/PPAT sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB):

a) Sanksi Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006:

- Pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formil dan materil dapat dianggap sebagai pelanggaran berat.
- PPAT yang melakukan pelanggaran berat ini dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

b) Pasal 62 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah:

- PPAT yang mengabaikan ketentuan dalam Pasal 38, 39, dan 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, dapat dikenakan tindakan administratif.
- Tindakan administratif ini dapat berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya.
- Selain sanksi administratif, PPAT juga dapat dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat pengabaian ketentuan-ketentuan tersebut.

c) Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT:

- Sanksi administratif yang dikenakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d) Sanksi Administratif dalam Peraturan Perpajakan:

- Berdasarkan Pasal 91 ayat (1) dan (2), serta Pasal 93 UU No. 28 Tahun 2009, Notaris/PPAT dapat dikenakan denda jika melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan perpajakan.

e) Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT):

Anggota yang melanggar kode etik dapat dikenai sanksi berupa: Teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT

- Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.⁶

⁵ *Ibid.* Hlm. 115.

⁶ Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama. Hlm. 116.

Penutup

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt terhadap Akta Jual Beli Nomor 60/2017 dianggap tidak berkekuatan hukum karena pada saat itu salah satu pihak penjual belum dewasa atau belum mencapai usia yang diakui secara hukum untuk melakukan perjanjian. Dalam melakukan perbuatan hukum pihak yang belum dewasa memerlukan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri untuk mewakili kepentingannya. Namun jika dalam pelaksanaannya hanya menggunakan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat setempat, tanpa penetapan resmi dari Pengadilan Negeri maka dokumen tersebut dianggap tidak memenuhi syarat hukum yang diperlukan. Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang didasarkan pada surat keterangan tersebut bisa dianggap tidak berkekuatan hukum karena tidak memenuhi prosedur hukum yang benar terkait perwalian anak di bawah umur.

PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, ketelitian, dan mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dalam pelaksanaan tugasnya PPAT membuat akta yang mengandung kesalahan atau tidak sesuai dengan prosedur hukum, maka PPAT tersebut dapat dianggap lalai. Hal ini bisa berdampak pada pertanggung jawaban hukum dan disiplin terhadap PPAT tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi PPAT untuk selalu memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku dan terbebas dari kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2008). *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: T. Refika Aditama.
- Amiruddin & Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Farahtika, B. (2021). Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN). *Indonesian Notary*, 580-593.
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 106-118.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12).
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Berita Negara 1998 Nomor 52).
- Pengadilan Negeri Ambon, Diambil dari website: <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/8193076/pengadilan-tinggi-ambon/www.pn-ambon.go.id>, diakses pada 4 Juni 2023.