



**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TENTANG KEBENARAN FAKTA PERISTIWA DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok
Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk)**

Adhi Nugroho Prasetya*, Ana Silviana, Triyono
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: Adhinp94@gmail.com

ABSTRAK

PPAT sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk pembuatan Akta Jual Beli Tanah mempunyai tanggungjawab atas kebenaran fakta peristiwa yang ada dalam akta yang dibuatnya. Kesalahan atau kesengajaan dari PPAT dalam proses pembuatan akta yang berdampak terjadinya sengketa pertanahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab Akta Jual Beli tanah menumpang dari kebenaran fakta peristiwa sesuai dengan putusan pengadilan Nomor : 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk, kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, dan mengidentifikasi serta mengetahui tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kebenaran fakta peristiwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Penyebab PPAT mengesampingkan Tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam perkara Nomor:86/Pdt.G/2009/PN.Dpk, karena kesengajaan dari PPAT yang mengetahui keadaan bahwa pelunasan pembayaran belum diterima pihak penjual tetapi tetap melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah. R.Sjarief Budiman, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai maksud tertentu untuk menguntungkan salah satu pihak, karena membuat Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan tata cara berdasarkan peraturan perundangan. Sehingga dijatuhkan sanksi Perdata dan administratif, selain itu dapat dikenakan sanksi pidana maupun pencopotan jabatan sebagai PPAT.

Kata Kunci : Tanggungjawab PPAT, Kebenaran Fakta Peristiwa, Akta Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

PPAT as a functionary who has authority to prepare Deed of Sale and Land Purchase has the responsibility for the correctness of the facts in the deed that they prepared. Fault or intention from PPAT in the process of preparing the deed can be the cause of land disputes. The purpose of this study was to discover the cause of Deed of Sale and Land Purchase that is different with the fact in accordance with court decision No. 86/Pdt.G/2009/PN. Dpk, the responsibility of the Official Certifier of Title Deeds (PPAT) in the prepare of the Deed of Sale and Purchase of Land and identify and determine the responsibility of Official Certifier of Title Deeds (PPAT) about the truth of the facts of events to prepare Deed of Sale and Land Purchase. The reason PPAT's rule out the responsibility to prepare the Deed of Sale and Purchase of Land in case Number: 86 / Pdt.G / 2009 / PN.Dpk, because the intention of the PPAT who know the state that has not received full payment of the seller but still making process Deed of Sale and Purchase of Land. R.Sjarief Budiman, SH Notary / Official Certifier of Title Deeds has the specific intent to benefit one party, because it makes the Deed of Sale and Purchase of Land that is not in accordance with the procedures based on the rule of law. So the Civil and administrative sanctions imposed, otherwise it may be liable to criminal penalties and loss of position as PPAT.

Keywords: Responsibility PPAT, Truth Facts Events, Deed of Sale and Purchase of Land.

I. PENDAHULUAN

Proses jual beli tanah adalah bagian dari tindakan hukum transaksi jual beli tanah yang tunduk pada hukum pertanahan nasional, dimana proses jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Berdasarkan persyaratan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dapat disebutkan bahwa hukum Agraria Nasional kita adalah Hukum Adat yang di-*saneer*. Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tugas pokok dari PPAT diatur dalam Pasal (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

“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 dan perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan

PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggungjawab dalam menjamin kebenaran fakta peristiwa maupun data yang dimuat dalam akta yang dibuatnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengecek kebenaran data yang diberikan oleh para pihak.

Dari tugas yang dijalankan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah maka sering timbulnya sengketa yang diakibatkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kecenderungan adanya sengketa pertanah ini terjadi karena adanya kesalahan prosedur pembuatan, tatacara maupun dalam hal pengecekan surat keterangan pendaftaran tanah yang akan diperjual belikan. Namun kadang kala sengketa jual beli hak milik tanah karena salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang telah tertuang dalam Akta Jual Beli Tanah yang telah disepakati para pihak.

Salah satu yang terjadi adalah kasus yang akan diangkat menjadi penulisan hukum adalah putusan Pengadilan Negeri Depok NOMOR: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk. Pihak penjual belum mendapatkan pembayaran pelunasan objek jual beli tanah, PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah sudah mengetahui keadaan bahwa pembayaran objek jual beli belum dibayarkan. Pihak penjual bersedia menandatangani Akta Jual Beli Tanah tetapi sudah di perjanjikan dengan PPAT, bahwa penomeran akta tidak boleh dilakukan agar tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak. PPAT ternyata tidak melakukan hal tersebut, dan tetap melakukan penomeran akta,

melakukan pendaftaran peralihan hak, serta membebaskan objek sengketa menjadi Hak Tanggungan. Sehingga terbitnya Akta Jual Beli Tanah tersebut menimbulkan kerugian materiil bagi pihak penjual sehingga menimbulkan sengketa pertanahan.

Dari kesalahan yang terjadi dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuatnya maka perlunya tanggungjawab dari PPAT yang bersangkutan. Dari hasil putusan Pengadilan Negeri Depok, Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh pihak PPAT dibatalkan dan produk-produk turunan dari hasil Akta Jual Beli Tanah yaitu Sertipikat tanah yang sudah berganti nama atas nama pembeli serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dibatalkan.

Mencermati hal tersebut pentingnya kedudukan dari PPAT dalam menerbitkan akta jual beli memberikan pertanggung jawaban dari PPAT sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli Tanah, PPAT harus mengikuti prosedur pembuatan Akta Jual Beli yang telah ditentukan undang-undang dan peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah serta pendaftaran tanah. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tatacara menimbulkan resiko sengketa tanah dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penjual maupun pembeli. Kebenaran fakta peristiwa yang ada dalam Akta Jual Beli Tanah harus dipastikan benar terjadi. Oleh karenanya dengan ini judul Penulisan Hukum yang diangkat adalah **“Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta**

Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk.)”

Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengesampingkan tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah Dalam Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk ?
2. Bagaimana kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah ?
3. Bagaimana Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kebenaran fakta peristiwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah ?

II. METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang dihadapi maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung kedalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang objektif yang merupakan data primer.

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analisis* yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan

disajikan secara *deskriptif*. Dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci dan sistematis mengenai penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengesampingkan tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah Dalam Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk. Mengetahui kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Mengidentifikasi dan mengetahui tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kebenaran fakta peristiwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Subjek Penelitian adalah individu, yaitu 1 (Satu) orang Staf Subsidi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. 3 (tiga) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi dan 1 (Satu) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor. Objek Penelitian ini adalah pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang menyangkut tanggungjawab kebenaran fakta peristiwa yang dimuat dalam Akta Jual Beli Tanah.

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber Data Primer dan Data Sekunder, yaitu:

1. Data Primer
Data primer diperoleh melalui wawancara atau interview.
2. Data Sekunder
 - a. Bahan Hukum Primer seperti Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut Pendaftaran tanah dan PPAT.
 - b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang

erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum.

Dalam penelitian ini digunakan metode penarikan kesimpulan induktif, yaitu cara berfikir dalam mengambil kesimpulan secara umum yang didasarkan atas fakta-fakta yang bersifat khusus.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengesampingkan Tanggungjawab Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk.

Proses jual beli terjadi antara Ny.Hartati, SW (penjual/penggugat) dan Ir.Dahyar, MBA (pembeli/tergugat I) dihadapan R.Sjarief Budiman, S.H. (tergugat II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Depok. Permasalahan gugatan ini adalah bahwa Ir.Dahyar, MBA (pembeli/tergugat I), R.Sjarief Budiman, S.H. (tergugat II), Agus Madjid, S.H. (tergugat III) dan PT. Bank Bukopin Cabang Karawang (tergugat IV) telah melakukan perbuatan hukum karena proses dan prosedur terbitnya ke 5 (lima) Akta Jual Beli. Akta tersebut mengandung cacat hukum dan juga terdapat keterangan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya,

yaitu pada halaman 4 (empat) huruf b yang menyatakan :

“bahwa pihak pertama (penjual) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut, akta ini berlaku pula sebagai penerimaan yang sah (kwitansi)”.

Berdasarkan uraian kronologis kasus, putusan, serta pertimbangan hukum Hakim tersebut dapat dilihat penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengesampingkan tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah karena adanya kesengajaan dari R.Sjarief Budiman, S.H. (tergugat II) sebagai PPAT yang melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang menyimpang tersebut. Kesengajaan tersebut terjadi karena PPAT yang bersangkutan mengetahui keadaan bahwa Ny.Hartati, SW (penjual/penggugat) belum menerima pembayaran dari Ir.Dahyar, MBA (pembeli/tergugat I). Sebagai seorang PPAT memiliki tugas untuk memastikan bahwa pelunasan jual beli harus dilakukan terlebih dahulu, barulah dapat dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Ketentuan yang tercantum dalam isi dari kelima Akta Jual Beli tanah tersebut tidak dilakukan secara Terang dan Tunai sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria. Perbuatan sahnya jual beli tanah/rumah harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundangan. R.Sjarief Budiman, S.H. (tergugat II) sebagai PPAT tetap melakukan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan melakukan proses balik nama sertifikat. Walaupun proses pelunasan belum terjadi, sehingga menimbulkan sengketa pertanahan.

Selain itu dapat dilihat pemufakatan jahat yang dilakukan pihak Bank Bukopin Cabang Karawang karena pihak bank tidak melakukan pembayaran kepada Ny.Hartati, SW (penjual/penggugat) namun tetap menerima pembayaran kredit dari Ir.Dahyar, MBA (pembeli/tergugat I), dan meminta Sita jaminan ke Pengadilan terhadap obyek tanah yang belum dibayarkannya.

Dengan adanya janji tidak akan dilakukan penomeran akta, maka seharusnya proses peralihan hak tidak dapat dilakukan. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mengesampingkan tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan Fakta dan Peristiwa yang terjadi. Pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap isi Akta Jual Beli tanah timbul karena adanya kesalahan/kesengajaan yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas

jabatannya, kesalahan itu menimbulkan sengketa pertanahan dan kerugian bagi pihak lain.

2. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT. Syarat-syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli harus dipenuhi oleh para pihak, kewajiban-kewajiban dari pihak penjual dan pembeli harus dilunasi. Dalam prakteknya seorang PPAT tidak akan melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah jika pelunasan pembayaran obyek jual beli belum dilakukan. Pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas hanya bisa diikat dengan Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan Akta Notaris.

Berdasarkan isi atau pasal-pasal dalam Pengikatan Jual Beli tidak lunas dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.¹ Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

¹Fedris, *Wawancara pribadi* dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bogor pada tanggal 30 Maret 2016

Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah harus sesuai dengan ketentuan undang-undang dan isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya atau tidak boleh berisi hal-hal yang direkayasa, sehingga PPAT yang membuat akta tidak akan menemukan permasalahan hukum yang mungkin terjadi akibat pembuatan akta tersebut.

Keterangan mengenai identitas penghadap dan kesepakatan harga dari objek jual beli bukan menjadi kewajiban dari seorang PPAT untuk membuktikan kebenaran hal tersebut, selama keterangan yang diberikan oleh penghadap ditulis dalam akta sesuai dengan keinginan para pihak maka hal tersebut dianggap benar.²

3. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mengenai Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mengenai Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah

²Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. (Yogyakarta : Karya Media, 2010). hlm 7

bertanggungjawab terhadap keseluruhan isi Akta Jual Beli yang dibuatnya.

Tanggung jawab terhadap awal akta/kepala akta dan bagian akhir atau penutup akta, pada bagian ini seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggungjawab penuh baik dari segi formil maupun materil. Mengenai benar atau tidaknya penghadap datang, benar atau tidaknya ada saksi-saksi, mengenai hari dan tanggal pembuatan akta jual beli, mengenai identitas dari para penghadap sepanjang di dukung oleh data-data yang memang benar di keluarkan oleh pihak yang berwenang.

Pada bagian isi akta kedudukan PPAT dapat dikatakan sebagai saksi terhadap suatu perbuatan hukum PPAT tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materil yang dikemukakan oleh para pihak. Sengketa jual beli tanah yang akan terjadi menyangkut isi akta, misalnya timbulnya sengketa karena para pihak penghadap tidak memberikan keterangan yang benar mengenai isi akta tersebut maka PPAT dalam hal ini tidak bertanggungjawab dan kedudukannya di pengadilan hanya sebagai saksi.

Karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik khususnya dalam bidang pertanahan, PPAT hanya mencatat apa yang dikehendaki

oleh para pihak mengenai sesuatu hal yang akan dituliskan dalam isi akta jual beli. Tugas seorang PPAT terhadap isi akta hanya mencatat dan meresmikan akta tersebut. Kesaksian yang akan diberikan PPAT yaitu hanya menerangkan mengenai kebenaran apa yang telah dicatatnya, yaitu mengenai kebenaran akan obyek perjanjian dihadapannya yaitu pihak penjual, pihak pembeli, atau kuasa pihak serta memberi kesaksian tentang kebenaran para pihak sebagai subyek jual beli tersebut.

Timbulnya tanggungjawab karena adanya kesalahan prosedur pembuatan akta yang menyangkut penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik disengaja maupun karena kealpaan dan kelalaian dari PPAT bersangkutan.³ Akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan.

Sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi administratif yakni berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian

³Rudi Afianto, "Konsekuensi Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pertanggungjawaban Pidana Dalam Pembuatan Akta". Makalah disampaikan dalam seminar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jawa Barat, Bandung , 10 Maret 2016.

jabatannya, sanksi perdata dikenakan sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan.

Sanksi pidana dapat dikenakan apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadarin bekerja sama dengan membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara penuh terhadap isi akta jual beli jika PPAT mengetahui bahwa keterangan yang diminta para pihak untuk dimasukkan kedalam akta jual beli adalah tidak benar atau seolah-olah keterangan yang diminta para pihak sesuai dengan kebenaran fakta dan peristiwa yang terjadi.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dalam tulisan ini akan disampaikan tentang kesimpulan pembahasan dari suatu penelitian.

1. Penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengesampingkan tanggungjawab dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah, karena adanya kesengajaan PPAT dalam proses terbitnya Akta Jual Beli Tanah yang berakibat timbulnya sengketa pertanahan. Kesengajaan atau

pemufakatan jahat yang dilakukan R.Sjarief Budiman, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu telah mengetahui keadaan bahwa belum terjadi pelunasan terhadap obyek jual beli, namun tetap melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa. Putusan Hakim yang menyatakan Akta Jual Beli Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum serta membatalkan pendaftaran peralihan Hak, dan Sertipikat Hak Tanggungan sudah tepat, sehingga memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi Ny.Hartati, SW sebagai pemilik yang sah.

2. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah telah diatur berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah harus sesuai dengan ketentuan undang-undang dan isi yang dituangkan dalam akta harus apa adanya atau tidak boleh berisi hal-hal yang direkayasa. Syarat-syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli Tanah harus dipenuhi oleh para pihak, kewajiban

dari pihak penjual dan pembeli harus dilunasi.

3. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kebenaran fakta dan peristiwa dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Terhadap kebenaran fakta peristiwa dalam Akta Jual Beli tanah harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Jika pembuatan Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan fakta dan peristiwa maka PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi terhadap pencabutan jabatan sebagai seorang PPAT, jika ada gugatan secara perdata maka dapat dikenakan sanksi administratif, dan seorang PPAT dapat dipidanakan.

B. SARAN

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli Tanah hendaknya, meningkatkan kehati-hatian, ketelitian, dan kecermatan dalam setiap tindakan serta melakukan kewajiban dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah sesuai dengan

ketentuan Peraturan Perundangan, untuk membuat atau menerbitkan Akta Jual Beli Tanah yang akan berdampak hukum karena produk-produk dari PPAT berdampak terhadap timbulnya hak seseorang atau badan hukum. Selain itu dapat juga menghapuskan adanya hak seseorang atau badan hukum serta dapat pula membebani hak seseorang atas obyek hukum yang berupa tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan wewenangnya hendaknya, berpegangan pada moral dan etika yaitu : jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
3. Badan Pertanahan Nasional sebagai pengawas tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hendaknya, memberikan sosialisasi terhadap masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang Proses jual beli tanah yang sesuai undang-undang serta memberikan pengetahuan mengenai tugas dan fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses jual beli tanah.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Budiono, Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bagoes, Ida. 2003. *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gadiman, Darwanto. 2008. *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian PengikatanJual-Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadikusuma, Hilman. 1955. *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Statistika Maju.
- Hanitijo, Roni. 1982. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimateri*. Jakarta: Ghala Indonesia.
- Harijanto, Ramadhan. 2010. *Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Lubis, Mohammad. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mustofa. 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media.
- Patahna, Muchlis. 2009. *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali
- Rusdianto dan Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti . 1975. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradanya Paramita.
- , 1989. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press
- , 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Soerjono Soekanto dan Srimudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Soimin, Sudaryono. 1994. *Status Hak dan Pembebanan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafik.
- Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.