



ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PROFORMA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PROFORMA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA NOMOR 47/PDT.G/2017/PN RBI)

Cindy Adinda¹, Arsin Lukman²

^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
cindyadindarr@gmail.com¹, arsinlukman@gmail.com²

Naskah diterima: 20 April 2022; revisi: 30 Mei 2022; disetujui: 18 Juni 2022



Abstract

The role of the Land Deed Making Officer is very important in making the land sale and purchase deed. In accordance with Government Regulation Number 37 of 1998 which has been changed to Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Regulations for Land Deed Making Officials, PPAT is a public official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or property rights. on the apartment unit. The problems raised in this research are the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the making of the Proforma Sale and Purchase Deed (formality) and the legal consequences arising from the Proforma Purchase (formality). The method used is normative research, the data sources used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection techniques by means of literature study. The data analysis technique used qualitative methods. After the discussion, it was found that the Proforma Sale and Purchase (formality) did not meet the requirements for a valid agreement because it contained false causes. The Land Deed Making Official who makes the Proforma Sale and Purchase Deed (Formality) must be responsible for his actions and may be subject to written sanctions up to his dismissal from his position. And there are legal consequences of false data submitted to the Land Deed Making Official, which can be canceled or null and void by law. There is also the possibility of being sued for material damages by the aggrieved party in this case the Plaintiff on the basis of an unlawful act as regulated in Article 1356 of the Civil Code. Guidance and supervision of the profession of Land Deed Making Officials must also be strengthened so that cases of making Proforma Sale and Purchase Deeds do not recur.

Keywords: *Proforma buying and selling, PPAT's responsibility, legal consequences*

✉ Alamat korespondensi:
Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
E-mail: cindyadindarr@gmail.com

LATAR BELAKANG

Pada dasarnya manusia diciptakan oleh Tuhan sebagai makhluk sosial yang tidak mungkin untuk dapat hidup sendiri tanpa membutuhkan bantuan dari manusia lain. Hanya saja dalam kehidupan bersamalah manusia dimungkinkan untuk untuk memenuhi panggilan hidupnya, memenuhi kepentingannya, dan juga tentu kebutuhannya. Agar kebutuhan serta kepentingan tersebut dapat terlindungi dan terpenuhi, maka manusia hidup secara berkelompok dalam masyarakat.¹

Sektor perbankan yang berfungsi sebagai Lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Disamping itu peranan bank juga penting karena merupakan Lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi.²

Kredit pada bank umumnya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, serta jaminan kredit. Salah satu unsur yang penting terhadap permohonan kredit adalah agunan atau jaminan yang diberikan oleh calon debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna perlindungan terhadap bank.

Jaminan dibutuhkan guna menjamin kepastian pelunasan hutang apabila dikemudian hari nasabah debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan cara lelang eksekusi dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Dalam hal ini banyak orang yang ingin melakukan kredit pada bank namun tidak memiliki jaminan untuk melunasi kreditnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.³

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah dapat diperoleh salah satunya dengan sebuah perikatan seperti jual beli. Pada umumnya seseorang tidaklah berjanji secara sukarela, tanpa adanya imbalan dari pihak lawannya, dan oleh karena itu pulalah, maka dalam perjanjian-perjanjian yang dijumpai dalam praktek, senantiasa terdapat prestasi atau kewajiban atau perikatan atau utang yang bertimbang balik antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁴

Suatu akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat berwenang seperti Notaris/PPAT menjadi salah satu bukti penguasaan atas tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak lainnya. Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.⁵

Kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai

¹ Sudikno Mertokusumo, 2001, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.3

² Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, 1996, *Persiapan Pelaksanaan Haktanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.49

³ Effendi Parangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 9.

⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1

⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hlm. 99

bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Dijelaskan dalam pasal 1457 KUH Perdata bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah:⁶

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

1. Ada 2 (dua) syarat sahnya suatu jual beli tanah yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan sahnya suatu jual beli tanah, yang dapat dibagi atas :

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanyalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah ada dua orang maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang bersama-sama. Tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan apabila tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli dilakukan tanpa dilakukan di hadapan PPAT tetap sah karena berdasar Pasal 5 UUPA, Undang-undang Pokok Agraria sendiri berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem konkret / kontan/ nyata / riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru (Boedi Harsono, 2003 : 296).⁷

⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, UU No. 23 Tahun 1847, pasal 1457

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Ssejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan 2003, hlm 296

Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Akta yang dibuat bertentangan dengan Undang-Undang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kelalaian maka dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Kerugian tersebut dapat dituntut berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Lalai dalam membuat perjanjian misalnya apabila syarat yang diatur dalam ketentuan hukum tidak terpenuhi. Perbuatan tersebut dapat menyebabkan pembatalan akta oleh pihak yang dirugikan. Pembatalan tersebut tentu akan berdampak hukum kepada pihak-pihak dalam perjanjian.⁸ Maka Pejabat Pembuat Akta Tanah pun dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Salah satu kasus terkait adanya akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tatacara Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah Jual Beli Proforma atau Pura-Pura. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI. Akta Jual Beli dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperintahkan untuk tunduk pada putusan dalam kasus ini.

Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima berawal saat Turut Tergugat I yang merupakan saudara kandung dari Penggugat meminjam Tanah milik Penggugat untuk keperluan sebagai Jaminan Kredit (bank) disalah satu Kantor Perbankan dan dengan alasan untuk mempermudah atau mempercepat proses administrasi dan untuk mengubah dan membalik nama tanah tersebut menjadi nama Turut Tergugat I, maka selanjutnya di sepakati oleh Penggugat. Tidak sampai di situ saja, Turut Tergugat II yang merupakan saudara kandung Penggugat juga ingin meminjam tanah milik Penggugat untuk keperluan yang sama dan disetujui oleh Penggugat. Turut Tergugat IV yang merupakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Beli proforma (formalitas) untuk peralihan hak sementara.

Tergugat yang merupakan anak kandung dari Penggugat Bersama dengan isterinya ingin meminjam kedua objek gugatan tersebut untuk keperluan yang sama. Namun pada saat itu kedua objek gugatan tersebut masih atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka dilakukan transaksi Jual Beli Proforma (formalitas) yang dibuat oleh Turut Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Akta Jual Beli tersebut secara materil tidak terjadi jual beli, penyerahan asset, pembayaran harga jual sebagaimana lazimnya jual beli pada umumnya melainkan hanya "Pura-Pura" untuk keperluan jaminan kredit.

Secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi dan mengandung causa yang palsu maka hal ini melanggar Pasal 1320 KUHPperdata yang mengatur tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian. Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat pihak yang dirugikan.

Namun sering kali Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan tugas pembuatan akta melanggar ketentuan perundang-undangan dalam kasus ini adalah Akta Jual Beli Proforma (formalitas). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini akan membahas mengenai tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli Proforma (formalitas) dan akibat yang dapat terjadi oleh karena pembuatan akta tersebut.

Sehingga perlu dilihat bagaimana tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai pembatalan jual beli proforma studi kasus Putusan Nomor

⁸ Soraya Rafika Putri, Siti Hajati Hoesin, Mohamad Fajri Mekka P, "Pembatalan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengetahui Adanya Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/PDT/2016), *Universitas Indonesia*, hlm. 6

47/Pdt.G/2017/PN RBI dan akibat hukum yang timbul dari jual beli proforma dalam studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI.

I. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁹

Penelitian tentang "Analisis terhadap Perjanjian Jual Beli Proforma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI)" Merupakan suatu penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menilite bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰

Penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif, penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹¹ Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini untuk menggambarkan pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder, Data primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi) atau wawancara.¹² Dalam hal ini wawancara yang dilakukan oleh intansi dan lembaga yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian., Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui kegiatan dokumen baik dari buku-buku, internet, surat kabar maupun peraturan-peraturan yang terkait dengan penulisan skripsi ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi kepustakaan, Studi kepustakaan adalah salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan di beberapa tempat seperti Perpustakaan Universitas Indonesia, serta mengakses data melalui internet, maupun mempelajari dan membaca buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan yang terkait serta Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI yang berkaitan dengan penulisan ini untuk mendapatkan landasan teoritis sebagai dasar penelitian dan penulisan ini.

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya adalah metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum.

Metode ini dilakukan dengan cara menganalisis pengertian atau konsep-konsep umum, antara lain mengenai konsep Jual Beli yang sifatnya umum akan dianalisis secara khusus dari aspek Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 1 Tahun 2006.

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 6.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 13.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Pers, 1993), hlm 10.

¹² Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm 53.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.¹³

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah dilakukan secara pura-pura untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Yakni pada waktu Jual Beli dilakukan para pihak tidak benar-benar melakukan transaksi, diketahui bahwa Jual Beli tersebut hanya untuk keperluan Perjanjian Kredit.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT yang melainkan adalah Jual Beli Proforma (formalitas) kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan para pihak di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam jual beli tanah proforma tersebut.

Dalam kasus ini terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membuat Akta Jual Beli Proforma atau pura-pura. Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Beli terhadap sertifikat Hak Milik yang secara materil tidak terjadi khususnya tidak adanya penyerahan harga padahal seharusnya bukti bayar menjadi warkah dan membuat Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya yakin untuk membuat Akta Jual Beli bahwasanya kewajiban harga telah terpenuhi atau lunas. Maka dari itu, patut diduga, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat IV dan Tergugat V mengetahui rencana dari para pihak dan tetap membuatnya.

Berdasarkan bukti surat dan fakta dipersidangan, menurut Penulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah patut diduga sejak awal mengetahui bahwa jual beli yang hendak dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli proforma atau pura-pura. Oleh karena Tergugat IV dan Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah patut diduga mengetahui perbuatan para pihak maka Tergugat IV dan Tergugat V wajib bertanggung jawab atas perbuatannya yang dengan sengaja membuat Akta Jual Beli yang menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yaitu Akta Jual Beli Formalitas atau Proforma.

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Kode Etik tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 1 Tahun 2006. Dalam Pasal 53 ayat (2) yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah mengisi blanko akta harus sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan." Namun dalam kasus ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat V dan Tergugat VI membuat akta tidak sesuai dengan kejadian yang sebenarnya melainkan Akta Jual Beli Proforma.

Dalam Peraturan Kode Etik terdapat tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang apabila dilanggar dapat diberikan sanksi yaitu pemberhentian, pelanggaran

¹³ Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2010), hlm. 42

ringan, serta pelanggaran berat sebagai konsekuensi dari perbuatannya yang tidak mematuhi ketentuan yang berlaku.

Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:¹⁴

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Selain itu adapun sanksi yang dapat diterima Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

1. Pemberhentian dengan hormat, dapat terjadi karena:⁴⁷
 - a) permintaannya;
 - b) karena kesehatan badan atau jiwanya tidak mampu lagi menjalankan tugas dan harus dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang ditunjuk untuk itu;
 - c) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; pelanggaran yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (3)
 - d) diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
2. Pemberhentian dengan tidak hormat, dikarenakan:⁴⁸
 - a) melakukan pelanggaran berat; Adapun yang termasuk dalam pelanggaran berat diatur dalam Pasal 28 ayat (4).
 - b) dihukum kurungan atau penjara karena paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c) melanggar kode etik profesi;

Dalam kasus ini Penggugat melakukan perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yaitu Jual Beli Proforma (Formalitas). Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan hukum yang sama dengan Tergugat. Bahwa Penggugat hanya meminjamkan objek gugatan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk keperluan jaminan kredit saja. Dalam hal ini tidak terjadi transaksi jual beli sebagaimana mestinya, tidak terjadi pembayaran karena jual beli yang dilakukan hanya "pura-pura" untuk kepentingan Jamina Kredit.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam kasus ini yaitu Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V. perbuatan tersebut termasuk dalam kategori berat yang mana diatur di dalam Pasal 28 ayat (4) huruf d Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yaitu memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sekaligus melanggar Pasal

¹⁴ Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017, Ps. 6 ayat (1)

Pasal 28 ayat (4) huruf f yaitu melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran berat dapat diberhentikan secara tidak hormat dan dapat dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak untuk membuat akta yang melanggar Undang-Undang. Dalam hal ini Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V patut diduga sudah mengetahui bahwa perbuatan yang ingin dilakukan adalah bersifat formalitas saja maka sudah seharusnya Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V menolak membuat akta tersebut. Maka sanksi yang dapat dijatuhkan dari Badan Pertanahan Nasional diatur pada pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yaitu pelanggaran berat diberhentikan dengan tidak hormat. Karena dalam kasus ini sangat megugikan Penggugat.

Dalam kasus ini Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V juga melanggar Kode Etik Profesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melanggar ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dijatuhkan tindakan atau sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ia dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40. Pasal 38 dan Pasal 40 mengatur mengenai kewajiban dalam pembuatan akta dan pendaftaran tanah.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berhak menolak membuat akta jika terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi atau dilanggar dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sedangkan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tetap membuat Akta Jual Beli Proforma tersebut dan melanggar Kode Etik Profesi maka dikenakan sanksi administratif.

Pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) untuk memeriksa perkara mengenai kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menyelenggarakan sidang. Maka, bagi pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini Penggugat dapat juga melaporkan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Majelis Pengawas Daerah.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta peralihan hak atas tanah terjadi kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan.

Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung terhadap para pihak di dalamnya. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menimbulkan sengketa pertanahan akan mendatangkan kerugian bagi para pihak. Kesalahan dan kelalaian tersebut menyangkut syarat materil dan syarat formil atau hal-hal lain yang diuraikan sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.

Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanyalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah ada dua orang maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang bersama-sama. Tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan apabila tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli dilakukan tanpa dilakukan di hadapan PPAT tetap sah karena berdasar Pasal 5 UUPA, Undang-undang Pokok Agraria sendiri berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem konkret / kontan/ nyata /rill. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebagai akta autentik, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna namun, kekuatan pembuktian dapat menjadi seperti akta di bawah tangan apabila terdapat kesalahan di dalamnya. Jika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan maka akan mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Dalam hal ini akta autentik tersebut yaitu Akta Jual Beli yang di lakukan secara formalitas atau pura-pura. Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. Dan Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kerugian materil dan immaterial.

Kepastian hak yang dipertanyakan akan berdampak terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus ini ialah Penggugat. Dimana Objek Gugatan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas yang mengakibatkan kerugian.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa Jual Beli Proforma (formalitas) dalam Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai sebab yang halal karena di dalamnya mengandung sebab yang palsu. Bahwa Jual Beli Proforma (formalitas) tidak memenuhi unsur daripada suatu perjanjian jual beli karena tidak adanya unsur terang dan tunai. Akta Jual Beli Proforma ini secara formil telah terpenuhi karena dibuat dihadapan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah namun syarat materiilnya tidak terpenuhi yaitu isi dari akta tersebut. Dalam hal ini maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli Proforma (formalitas) wajib bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Kode Etik tertuang dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan keanggotaan IPPAT.

Dapat disimpulkan pula terdapat akibat hukum dari data-data palsu yang disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dapat dibatalkan. Dengan demikian sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Terdapat pula kemungkinan dituntut ganti kerugian materil oleh pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan uraian di atas yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat Akta Jual Beli Proforma (Formalitas) dan/atau segala perbuatan hukum yang didasarkan pada perjanjian yang bersifat formalitas. Kepada para pihak yang akan melakukan jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang agar terpenuhi syarat terang dan tunai. Pembuatan Akta Jual Beli Proforma (Formalitas) dilarang untuk dilakukan karena melanggar Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebab yang halal dalam syarat sah perjanjian yang didalamnya berisikan sebab yang palsu. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus tunduk pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik juga Peraturan Perundang-Undangan terkait. Pembinaan dan pengawasan terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus diperkuat sehingga kasus pembuatan Akta Jual Beli Proforma tidak terulang Kembali. Kepada masyarakat disarankan untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah miliknya sesuai ketentuan yang berlaku, karena sertifikat tersebut merupakan bukti yang kuat atas pemilikan tanah dan/atau bangunan sehingga tidak timbul sengketa di kemudian hari.

REFERENSI

- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Parangin, Effendi. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers, 1991.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju, 2011.
- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, UU No. 23 Tahun 1847

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2006.
- HS, H. Salim, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Suratman, dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*. Surabaya: Mitra Ilmu, 2010.
- Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor: 112 Tahun 2017.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU. *Persiapan Pelaksanaan Haktanggunggan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Putri, Soraya Rafika Siti Hajati Hoesin, Mohamad Fajri Mekka P, "*Pembatalan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengetahui Adanya Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/PDT/2016)*", Universitas Indonesia