



Penyuluhan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta yang Dibuatnya

Fara Salsabila

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia

Jl. Kaliurang KM 14,5 Sleman Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis : 21921036@students.uii.ac.id

Abstract This research aims to examine and analyze the obligation of legal counseling by Land Deed Officials and the responsibility of the Deed Officials who do not provide legal counseling for the deeds they create. The problem formulation consists of First, how the obligation of legal counseling by the Land Deed Official to the applicants, Second, how the responsibility of the Land Deed Official who does not provide legal counseling for the deed made in front of him. This research is a juridical-normative legal study, examining various regulations related to the issues at hand. This research is a library legal study conducted by examining library materials or secondary data only. The results of this research are as follows: First, the obligation of PPAT to provide legal counseling is contained in Article 3, letter h of the Code of Ethics of the Indonesian Association of Land Deed Officials (IPPAT). The purpose is to achieve justice and the principle of balance for the parties involved in the deed-making process. If this obligation is not fulfilled, justice and balance in performance for the parties will not occur, which can lead to losses among the parties. Second, the responsibility of PPAT who does not provide legal counseling is an administrative responsibility ranging from reprimands to dismissal with dishonor from IPPAT membership. This is in accordance with the principle of fault-based responsibility; however, PPAT must be proven to have made a mistake to be held accountable. This is also a form of fulfilling corrective justice for the aggrieved party.

Keywords: PPAT, Obligations, Legal Counseling

Abstrak Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji dan menganalisis kewajiban penyuluhan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuatnya. Rumusan masalah terdiri dari *Pertama*, bagaimana kewajiban penyuluhan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada para penghadap, *Kedua*, bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuat di hadapannya. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif, dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Hasil penelitian ini adalah, *Pertama*, kewajiban PPAT memberikan penyuluhan hukum termuat dalam Pasal 3 huruf h Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tujuannya untuk memenuhi keadilan dan asas keseimbangan bagi para pihak dalam pembuatan akta, jika tidak dilakukan maka keadilan dan keseimbangan prestasi bagi para pihak tidak terjadi, yang dapat menimbulkan kerugian diantara para pihak. *Kedua*, tanggung jawab PPAT yang tidak memberikan penyuluhan hukum adalah tanggung jawab administratif yang berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT, ini sesuai dengan prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, namun PPAT harus terbukti melakukan kesalahan untuk dapat dimintakan pertanggungjawaban, hal ini juga bentuk dari pemenuhan keadilan korektif bagi pihak yang dirugikan.

Kata kunci : PPAT, Kewajiban, Penyuluhan hukum

Pendahuluan

Keberadaan tanah merupakan suatu hal yang sangat fundamental untuk manusia, karena tanah sangat penting maka keberadaannya tidak terlepas dari peran hak-hak atas tanah yang melekat di atasnya. Pentingnya hak atas tanah diberikan adalah untuk

menjamin kepastian hukum bagi subjek hukum yang mempunyai atau menguasai tanah di atasnya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹ Bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat direalisasikan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hasil dari pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah. Sertifikat yang dimiliki seseorang sebagai bentuk kejelasan atas pemilikan tanah bagi siapa nama yang tercantum di dalam sertifikat. Sertifikat itu sebagai tanda bahwa akta tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, dengan terdaftarnya di Kantor Pertanahan maka semua orang mengetahui dan harus mengakui bahwa tanah tersebut milik pemiliknya yang terdapat di dalam sertifikat.²

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan karena adanya peralihan hak atas tanah mengenai suatu perbuatan hukum yang berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam suatu perusahaan (inbreng) dan perbuatan hukum lain yang mengakibatkan suatu hak atas tanah beralih dari satu pihak ke pihak yang lainnya.³ Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah supaya lebih mudah membuktikan dirinyalah sebagai pemegang hak yang sebetulnya.⁴

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijelaskan pada Pasal 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat umum yang dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia yang diberikan kewenangan untuk menghasilkan suatu akta pertanahan. PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki kewenangan untuk membuat segala jenis akta yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah, salah satunya Akta Jual Beli. Keberadaan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu alat pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi menjadi akta di bawah

¹ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Yayasan Huna Bina Sejahtera, 1983), hlm. 7.

² Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2009), hlm. 1.

³ Arif Darmawan, "Penyuluhan tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum", *Jurnal Invasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3 No. 1, 2014, hlm. 4.

⁴ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Ujung Pandang : Sinar Grafika, 2007), hlm. 5.

tangan jika Pejabat Pembuat Akta Tanah melanggar ketentuan, sehingga akta yang dibuatnya dapat menjadi cacat hukum apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya.⁵ Kelalaian dalam hal ini dapat diartikan sebagai tidak dipatuhinya kewajiban PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf h Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik PPAT.

Penyuluhan hukum diberikan kepada penghadap yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati mengenai hak dan kewajibannya. Dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, PPAT tidak secara serta merta menuruti kemauan para pihak tanpa adanya perhatian terhadap perbuatan hukum yang dilakukan sebagai dasar dari dibuatnya akta otentik. Permasalahan timbul disebabkan karena tidak diberikannya penyuluhan hukum oleh PPAT kepada penghadap yang mengakibatkan kerugian yang diterima oleh salah satu pihak.

Permasalahan bermula dari seorang penggugat berinisial EP sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berukuran 264 m² (dua ratus enam puluh empat meter persegi) yang sertifikat tanahnya dipinjam oleh rekan bisnisnya yang berinisial SS untuk SS melakukan utang piutang dengan SA dan menjadikan sertifikat tanah milik EP sebagai jaminannya. EP tidak semata-mata ingin memberikan sertifikat tanahnya kepada SS tanpa alasan, rupanya SS memberikan janji “iming-iming” apabila EP mau meminjamkan sertifikatnya dan mau membuat akta jual beli dengan SA. Pada Tahun 2008 EP menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT berinisial R yang berada di Kabupaten Bantul. Proses pembuatan Akta PPAT tidak ditemukan adanya penyuluhan hukum oleh PPAT. Penyuluhan hukum yang seharusnya dilakukan oleh PPAT belum diatur secara normatif dalam PP Peraturan Jabatan PPAT. Sehingga, tidak adanya pengaturan tersebut mengakibatkan perbuatan hukum yang diinginkan tidak sesuai dengan yang tertuang dalam akta.

Rumusan Masalah

Dari penjelasan permasalahan di atas dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu, bagaimana kewajiban penyuluhan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada para penghadap terkait akta yang dibuat dihadapannya dan bagaimana tanggung jawab Pejabat

⁵ *Ibid.* hlm. 104.

Pembuat Akta yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuat di hadapannya.

Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk *Pertama*, mengetahui dan menganalisis kewajiban mengenai penyuluhan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada para penghadap terkait akta yang hendak dibuat di hadapannya. *Kedua* mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuat di hadapannya.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat yuridis-normatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Dalam penelitian ini ruang lingkup penelitian akan dilakukan dengan cara menarik asas hukum, yang mana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ialah pendekatan perundang-undangan. pendekatan kasus Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Kewajiban Penyuluhan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kepada Para Penghadap Terkait Akta Yang Dibuat Dihadapannya Berkaitan Dengan Kewenangan PPAT.

Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa PPAT hanya berwenang untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Selain dari PP 24 Tahun 2016, terdapat pula Kode Etik PPAT yang menjadi acuan bagi seorang PPAT dalam melaksanakan jabatannya.

Kode Etik merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT, harus disertai dengan penyuluhan hukum yang diberikan kepada para penghadap. Kketentuan mengenai penyuluhan hukum termuat dalam

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana dalam Pasal 3 huruf h yang menyatakan bahwa setiap PPAT diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat. Menurut ketentuan tersebut di atas, penyuluhan hukum yang diberikan oleh PPAT merupakan sebuah kewajiban yang harus dipenuhi sebelum para penghadap menuangkan keinginannya dalam akta PPAT. Tujuan dilakukannya oleh PPAT, agar kedua belah pihak mendapatkan informasi yang sama mengenai perbuatan hukum dalam Akta PPAT.

Fungsi pertama penyuluhan hukum sebagai tindakan pencegahan atas kerugian yang akan muncul di kemudian hari menjadi sangat relevan apabila diteliti lebih jauh terkait dengan kewajiban PPAT. Dalam sebuah penelitian terdahulu, bahwa penyuluhan hukum kepada masyarakat biasanya akan diikuti dengan pembuatan akta dan ada yang tidak diikuti dengan pembuatan akta. Peran penyuluhan hukum sebelum memformulasikan akta autentik yaitu :⁶

- a. Memberikan nasihat hukum;
- b. Mencari solusi atau bentuk-bentuk hukum yang sesuai dengan kehendak klien; dan
- c. Mempengaruhi keyakinan klien dengan tetap menyerahkan sepenuhnya kepada klien untuk menentukan pilihan hukumnya.

Penyuluhan hukum ini penting dilakukan oleh PPAT terhadap para penghadapnya guna memenuhi kebutuhan dan menjamin kepastian hukum yang termuat dalam akta PPAT. Ketiadaan peran PPAT memberikan penyuluhan hukum mengakibatkan para penghadap tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum terkait dengan perbuatan hukum serta akta yang dibuatnya. Tujuan PPAT memberikan penyuluhan hukum, agar para pihak mendapatkan informasi atau pengetahuan yang sama mengenai akta yang akan dibuatnya. Perolehan informasi yang sama ini akan berpengaruh pada asas keseimbangan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT. Asas keseimbangan dimaknai memberikan posisi yang sederajat, sama tinggi, horizontal terhadap mereka yang mengadakan kontrak. Asas tersebut juga mengandung makna yang tidak

⁶ Yulfira Briliyanti Ramdani, et.al, "Implementasi Penyuluhan Hukum oleh Notaris Melalui Media Sosial dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat", *Gorontalo Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 192.

membedakan derajat orang karena faktor pendidikan, ekonomi, jabatan, agama, budaya atau semacamnya itu yang dapat berakibat memperburuk hubungan dengan pihak-pihak yang sedang dalam melakukan hubungan hukum melalui pranata hukum kontrak. Dalam suatu perjanjian, kenikmatan dan beban tanggungjawab harus dibagi secara merata.⁷

Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan, dalam konteks asas keseimbangan bukan semata menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih dari itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian dimaksud.⁸ Sama halnya dengan kedudukan PPAT pada pembuatan akta jual beli, difungsikan sebagai pihak yang akan menjembatani kesetaraan antara penjual dan pembeli. Penyuluhan hukum sebagai bentuk jembatan agar informasi yang diterima para pihak sama, dan prestasi yang dituangkan dapat seimbang satu sama lain dan tidak saling merugikan. Tidak terpenuhinya kewajiban penyuluhan hukum oleh PPAT, tidak serta merta akan berpengaruh kepada jabatannya. Sehingga, implikasi tidak dilakukannya penyuluhan hukum masih terkesan abstrak dan tidak berpengaruh pada akta yang dibuatnya.⁹ Apabila dikaitkan dengan teori keadilan, pemberian penyuluhan hukum kepada para penghadap atas akta yang dibuat oleh PPAT merupakan wujud dari suatu keadilan. Seperti yang kita ketahui bahwa keadilan merupakan kebijakan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran.¹⁰ Hakikat dari keadilan adalah terpenuhinya segala sesuatu yang menjadi hak dan kewajibannya. Keadilan menuntut adanya tindakan yang proposional, sesuai, seimbang, selaras dengan hak setiap orang.¹¹ Apabila mengacu pada permasalahan hukum yang ada, setiap PPAT memiliki kewajiban untuk membuat akta dan memberikan penyuluhan hukum. Di sisi lain, para penghadap memiliki hak untuk dibuatkan akta dan menerima informasi berkaitan dengan akta yang akan dibuatnya.

⁷ Eni Suarti, "Asas Keseimbangan Para Pihak dalam Kontrak Jual Beli Tanah", *Doctrinal*, Vol. 4, No. 1, 2019, hlm. 983.

⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 317.

⁹ Yudi Kornelis, *Unsur Accidentalial dalam Pembelian Online Pre Order Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, *Journal of Judicial Review*, Vol. XXI, No. 1, 2019, hlm. 19.

¹⁰ John Rawls, *A Theory of Justice Teori Keadilan : Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2011, hlm.3.

¹¹ Aryo Dwi Prasnowo, et.al, Implementasi Asas Kesimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 1, 2019, hlm. 69.

2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tidak Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Dihadapannya.

Sebuah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya menimbulkan akibat diberikannya sanksi kepada seorang PPAT. PPAT memiliki kewenangan untuk melayani masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yakni membuat akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah akta yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat di hadapan hukum. Artinya bahwa akta autentik tersebut harus dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.. Pada pembuatan akta autentik, PPAT diharapkan memiliki pemahaman yang baik dengan memberikan penyuluhan hukum atau pengarahan kepada para pihak mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan. Keberadaan PPAT sangat penting untuk mencukupi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan bantuan hukum dan jasa PPAT.¹²

Penyuluhan hukum yang diberikan oleh PPAT kepada penghadap bertujuan untuk mencegah timbulnya permasalahan atau kerugian yang diterima baik oleh penghadap maupun PPAT sebagai pihak yang membuat akta autentik. Penyuluhan hukum yang tidak diberikan oleh PPAT kepada penghadap akan menimbulkan akibat hukum sebagai suatu konsekuensi yang tidak dapat dihindari. Sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl yang membahas mengenai tidak diberikannya penyuluhan hukum oleh PPAT kepada para pihak dalam membuat akta autentik, sehingga menimbulkan kerugian yang diterima oleh salah satu pihak. Pada kasus yang diteliti bahwa permasalahan timbul karena Tergugat III yang ingin meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat hak atas tanah milik Penggugat. Penggugat menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah hutang piutang yang merupakan unsur mutlak dalam kesepakatan tersebut. Namun sertifikat hak atas tanah milik Penggugat yang menjadi jaminan, di alihkan kepada Tergugat II dengan suatu perbuatan hukum yakni jual-beli yang dibuat dihadapan PPAT. Penggugat merasa dirugikan karena sertifikat yang sebelumnya tercantum atas nama Penggugat sudah dibalik nama atas nama

¹² Satrio Abdillah, "Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHP", *Journal Education Research*, Vol. 4, No. 1, 2023.

Tergugat II, sedangkan uang yang dijanjikan oleh Tergugat III tidak diberikan kepada Penggugat.

Penyuluhan hukum oleh PPAT tercantum dalam Pasal 3 huruf h lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan tugas dan jabatannya, PPAT mempunyai kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya yang bertujuan agar masyarakat mengetahui hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat. PPAT sebagai pihak yang berwenang dalam membuat akta jual beli seharusnya memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum yang nantinya akan dituangkan dalam bentuk akta autentik. Penyuluhan hukum dilakukan oleh PPAT dengan memeriksa dokumen dan berkas yang dilampirkan oleh para pihak harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT yang melakukan kesalahan dengan sengaja, yakni tidak diberikannya penyuluhan hukum terkait akta yang akan dibuat oleh para pihak, maka PPAT tersebut dapat bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya.

Setiap pelaksanaan tugas dan jabatan yang melekat pada seseorang pasti disertai dengan tanggung jawab di dalamnya. Tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan ajaran mengenai kewajiban hukum, artinya bahwa seseorang dapat di mintakan pertanggungjawaban secara hukum atas suatu perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukannya, yang mana perbuatan tersebut terbukti melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawab yang melekat pada seseorang akan mempunyai akibat hukum yakni sanksi. Sanksi tersebut dapat dijatuhkan kepada seseorang yang terbukti melanggar sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau seseorang yang lalai akan tanggung jawab yang dibebankan kepadanya.

Sebagai pejabat umum, yang memiliki kewenangan tertentu khususnya dalam membuat akta autentik. Bentuk tanggung jawab PPAT menganut prinsip *based on fault of liability* (prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan). Maksudnya bahwa PPAT baru dapat dimintai pertanggungjawaban apabila telah

terbukti melakukan kesalahan dalam membuat akta autentik.¹³ Namun apabila kesalahan tersebut dari para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh karenanya PPAT hanya mencatat segala sesuatu yang disampaikan para pihak saat menghadap PPAT yang nantinya akan termuat dalam akta. Apabila terjadi kesalahan oleh PPAT baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja dalam menyalahgunakan wewenang dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat dikatakan bahwa PPAT tersebut telah melanggar kewajiban yang diamanatkan kepadanya.

Kesalahan yang dilakukan PPAT mengenai tugas dan jabatannya, harus dapat dibuktikan oleh para pihak merasa dirugikan, sehingga PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Seperti halnya kasus dalam penelitian ini bahwa tidak dilakukannya penyuluhan hukum oleh PPAT kepada para pihak membuat salah satu pihak merasa dirugikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yakni pihak Penggugat. Perbuatan hukum yang terjadi antara Tergugat II dan Tergugat III yang seharusnya adalah utang piutang dengan jaminan sertifikat milik Penggugat, namun perbuatan hukum yang terjadi dalam putusan tersebut adalah jual beli yang mengakibatkan kerugian oleh Penggugat.

Pengaturan mengenai penyuluhan hukum tercantum dalam Kode Etik IPPAT yang dapat dikenakan sanksi apabila tidak dipenuhi oleh PPAT selama menjalankan tugas dan jabatannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta yang disebutkan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa: teguran; peringatan; *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Berdasarkan penjelasan pasal di atas, penyuluhan hukum yang tidak diberikan oleh PPAT kepada para pihak, hanya berakibat pada status keanggotaan PPAT dalam organisasi dan tidak mempengaruhi jabatan sebagai PPAT. Menurut Kode Etik IPPAT bahwa jabatan PPAT akan tetap melekat kepada seorang PPAT.

¹³ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah", *LITIGASI*, Vol.9, No. 1, 2021.

Apabila dikorelasikan dengan teori keadilan bahwa, keadilan dibagi menjadi beberapa macam, salah satunya adalah keadilan korektif yakni keadilan yang berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang dianggap salah dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas. Sebagaimana telah dijelaskan pada kasus di atas bahwa keadilan bagi para pihak, khususnya para pihak yang dirugikan adalah dengan menerima ganti rugi atau sanksi yang diberikan kepada PPAT akibat tidak diberikannya penyuluhan hukum. Berkaitan dengan kehendak pada suatu perjanjian, bahwa janji para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang asas keseimbangan tercapai. Keseimbangan tersebut berkaitan dengan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sebagaimana yang diharapkan, namun pada kasus yang diteliti bahwa asas keseimbangan tidak tercapai karena kepentingan yang diharapkan oleh para pihak tidak selaras.

Penutup

Kewajiban PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum termuat dalam Pasal 3 huruf h Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penyuluhan hukum tersebut ditujukan untuk memenuhi keadilan dan asas keseimbangan bagi para pihak dalam pembuatan akta, namun tidak dilakukannya penyuluhan hukum oleh PPAT, mengindikasikan tidak tercapainya keadilan dan keseimbangan prestasi bagi para pihak yang akan berakibat pada kerugian diantara para pihak.

Tanggung jawab yang dapat dibebankan kepada PPAT atas tidak diberikannya penyuluhan hukum adalah tanggung jawab administratif yang dapat berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT sesuai dengan prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, dengan ketentuan bahwa PPAT harus terbukti melakukan kesalahan untuk dapat dimintakan pertanggungjawaban atas akta autentik yang dibuatnya juga merupakan bentuk pemenuhan keadilan korektif bagi pihak yang dirugikan.

Daftar Pustaka

Buku :

Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2009.
Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Yayasan Huna Bina Sejahtera, 1983.

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006.

John Rawls, *A Theory of Justice Teori Keadilan : Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2011.

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Ujung Pandang, Sinar Grafika, 2007.

Artikel Jurnal :

Arif Darmawan, “*Penyuluhan tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum*”, *Jurnal Invasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3 No. 1, 2014.

Aryo Dwi Prasnowo, et.al, Implementasi Asas Kesimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 1, 2019.

Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah*”, *LITIGASI*, Vol.9, No. 1, 2021.

Eni Suarti, “*Asas Keseimbangan Para Pihak dalam Kontrak Jual Beli Tanah*”, *Doctrinal*, Vol. 4, No. 1, 2019.

Satrio Abdillah, “*Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHP*”, *Journal Education Research*, Vol. 4, No. 1, 2023.

Yudi Kornelis, *Unsur Accidentalialia dalam Pembelian Online Pre Order Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, *Journal of Judicial Review*, Vol. XXI, No. 1, 2019.

Yulfira Briliyanti Ramdani, et.al, “*Implementasi Penyuluhan Hukum oleh Notaris Melalui Media Sosial dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat*”, *Gorontalo Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta

Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl