

TESIS
TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SURAT PERINTAH PENGHENTIAN
PENYIDIKAN ATAS SANGKAAN PEMALSUAN AKTA OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH

Disusun dan diajukan oleh

UTARI AMANDA

B022 17 2038



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDIN

MAKASSAR

2021

HALAMAN JUDUL
TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SURAT PERINTAH PENGHENTIAN
PENYIDIKAN ATAS SANGKAAN PEMALSUAN AKTA OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH

Disusun dan diajukan oleh

UTARI AMANDA

B022 17 2038

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDIN

MAKASSAR

2021

TESIS
TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SURAT PERINTAH
PENGHENTIAN PENYIDIKAN ATAS SANGKAAN PEMALSUAN
AKTA OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Disusun dan diajukan oleh

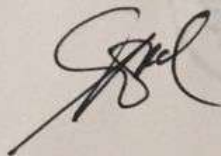
Utari Amanda
NIM : B 022172038

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Fakultas
Hukum Universitas Hasanuddin
pada tanggal 13 Juli 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

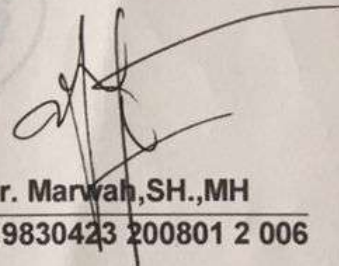
Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



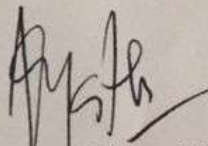
Dr. Syamsuddin Muchtar, SH., MH
NIP. 19631024 198903 1 002



Dr. Marwah, SH., MH
NIP. 19830423 200801 2 006

Ketua Program Studi Magister
Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : UTARI AMANDA

NIM : B022172038

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan dengan ini bahwa penulisan tesis dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SURAT PERINTAH PENGHENTIAN PENYIDIKAN ATAS SANGKAAN PEMALSUAN AKTA OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi,

Makassar,

Yang Menyatakan


Utari Amanda

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum.Wr.Wb

Segala Puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat, hidayah dan nikmat kesehatan serta kesempatan yang telah diberikan kepada penulis.

Alhamdulillah tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penetapan Surat Penghentian Penyidikan PPAT Terhadap Akta Jual Beli” dapat terselesaikan dengan baik walau masih jauh dari kesempurnaan. Adapun penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan Strata Dua (S2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan terdapat banyak kendala yang dihadapi dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis serta berbagai kesulitan yang penulis hadapi dalam penyusunan tesis ini.

Selesainya Tesis ini penulis persembahkan kepada ayah tercinta Eki Rasyid yang selalu disetiap harinya memberikan semangat dan perhatian terhadap penulis dan ibu Tanriani yang dengan penuh kesabaran dan kasih sayang memberikan motivasi dan doa yang tidak ternilai harganya, demikian pula kepada hewan peliharaan penulis yaitu Guvi,Moli,Kaili dan Baba yang selalu menghibur penulis dikala lelah

karena atas hadirnya kalian yang senantiasa selalu memberi semangat dan dukungan selama penulis menempuh studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, SH.,MH selaku Pembimbing Utama yang saya hormati dan banggakan, dan Ibu Dr. Marwah, SH.,MH selaku Pembimbing Pendamping yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan dari awal penyusunan tesis sehingga bisa terselesaikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada Bapak Dr.Sabir Alwy, SH., M.S, Ibu Dr.Sri Susyanti Nur,SH.,MH dan Ibu Dr.Hijrah Adhyanty Mirzana,SH.,M.H, selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan yang sangat berharga kepada penulis demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Selanjutnya, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Bidang Perlengkapan dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Guru Besar dan Seluruh Dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan.
8. Rekan-rekan Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Khususnya angkatan 2017 yang telah menjadi sahabat yang menyenangkan. Terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraan selama ini.

Kepada semua pihak yang penulis tidak sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih atas waktu, arahan dan masukan yang sangat berharga. Semoga segala amal dan budi baik serta kerja sama dari semua pihak mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Penulis berharap semoga tesis ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum keperdataan dan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum.Wr.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	ii
Persetujuan Pembimbing	iii
Pernyataan Keaslian	iv
Kata Pengantar	v
Abstrak	ix
Daftar isi	x
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Orisinalitas Penelitian.....	13
 BAB II Tinjauan Pustaka	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	15
1. Perjanjian	15
2. Syarat - Syarat Dalam Perjanjian	17
3. Asas - Asas Perjanjian	21
4. Asas Terang dan Tunai	25
5. Prestasi dan Wanprestasi	28
B. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	29
1. Pengertian Dan Syarat Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	29

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah..	38
3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	43
4. Kode Etik Dan Pemberhentian PPAT	45
C. Tinjauan Umum Tentang Akta	53
1. Pengertian Dan Jenis Akta	53
2. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta	57
D. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Pidana, Penyidik Dan Penyidikan, Penghentian Penyidikan, Pemberian Keterangan Palsu dan Pembantuan	59
1. Perbuatan Pidana	59
2. Penyidik Dan Penyidikan	61
3. Penghentian Penyidikan	61
4. Keterangan Palsu (Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHP).. .	62
5. Pembantuan (Pasal 56 KUHP)	63
E. Landasan Teori	65
F. Kerangka Pikir.....	69

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	73
B. Metode Pendekatan	73
C. Jenis Dan Sumber Data	73
D. Analisis Data	75

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah Nomor 123/2014 yang dibuatnya	76
B. Penghentian Penyidikan Terhadap PPAT Dengan Sangkaan Tindak Pidana Memasukkan Keterangan Palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 123/2014	102

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	114
B. Saran	115

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

UTARI AMANDA (B022172038) Tinjauan yuridis penerbitan surat perintah penghentian penyidikan atas sangkaan pemalsuan akta oleh pejabat pembuat akta tanah, dibimbing oleh Syamsuddin Muchtar dan marwah.

Penelitian ini bertujuan untuk bagaimanakah pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah No. 123/2014 yang dibuatnya, dan apakah yang menjadi dasar penghentian penyidikan terhadap PPAT dengan sangkaan melanggar Pasal 266 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 56 KUHP.

Tipe penelitian ini adalah hukum normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian menunjukkan pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggungjawaban dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat sesudah penandatanganan akta, tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Bahwa PPAT tidak dapat diperiksa secara pidana oleh karena unsur dalam Pasal 266 ayat (1) (2) KUHP tidak terpenuhi.

Kata Kunci ; surat perintah penghentian penyidikan, PPAT, Akta

ABSTRACT

UTARI AMANDA (B022172038) Judicial review of the issuance of an order to stop investigations into suspicion of deed forgery by officials who make land deeds, supervised by Syamsuddin Muchtar and Marwah.

This study aims to how the accountability of the PPAT to the land sale and purchase deed No. 123/2014, and what was the basis for terminating the investigation of PPAT on suspicion of violating Article 266 paragraphs 1 and 2 in conjunction with Article 56 of the Criminal Code.

This type of research is normative law by examining library materials or secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials.

The results of the research show that the accountability requested to PPAT is not only in the narrow sense of making a deed, but responsibility in a broad sense, namely responsibility during the deed phase and responsibility at the time after signing the deed, PPAT professional responsibility can be categorized into 2 (two) things, namely ethical responsibility and legal responsibility. That the PPAT cannot be criminally examined because the elements in Article 266 paragraph (1) (2) of the Criminal Code are not fulfilled

Keywords ; investigation termination warrant, PPAT, Deed

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menyadari pentingnya tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, para pendiri bangsa telah menuangkannya dalam konstitusi bangsa Indonesia yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang memuat aturan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.*"

Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹ Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

UUPA memuat aturan tentang pendaftaran tanah. Aturan tersebut terdapat dalam Bab II Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambaran, Jakarta, hal. 555

Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Di bidang ini, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu² Pendaftaran Hak atas Tanah dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. Pendaftaran Hak atas Tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah sedangkan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Fungsi pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

² *Ibid*, hal.3

adalah³ (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. (3) Untuk tertib administrasi pertanahan.”

Pendaftaran peralihan hak atas tanah, dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang pada Pasal 2 menyatakan “*PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu*”⁴. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LN. No. 59, TLN. No. 3696

⁴ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 LN No.52 Psl.2 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA memuat aturan bahwa "*Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*"⁵

Alat bukti diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 mengatur bahwa "*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas*

⁵ *Op Cit*, hal. 558

*satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."*⁶

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan di atur lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Dalam pendaftaran tanah tersebut, PPAT mempunyai peranan yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan Akta Pemindahan Hak atas Tanah, Akta Pembebanan Hak atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku⁷.

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, Dalam mencapai tujuan tersebut

⁶ Pendaftaran Tanah di Indonesia, 1998, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta:, hal.5.

⁷ Jimly Asshiddiqie, Edisi 3 Juni Tahun 2003, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi, hal. 31.

sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus di patuhi tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Keberadaan suatu akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdota, yang memuat aturan bahwa “akta otentik adalah akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu di buatnya. Pasal tersebut menghendaki adanya undang-undang yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum.” Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, kata-kata “membuat” diartikan dalam pengertian luas (*verlijden*) yaitu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Permasalahan tersebut bisa terjadi pada akta jual beli tanah bersertifikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan akta jual beli, ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta jual beli tersebut, bahkan para pihak sepakat menaruh nilai jual-beli yang tidak sesuai dengan kenyataan. Sehubungan dengan keberatan terhadap isi akta otentik, maka suatu akta untuk dapat disebut akta otentik harus memenuhi kriteria-kriteria, antara lain dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh dan di hadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut⁸.

Suatu konsekuensi logis, penyangkal akta otentik berkewajiban untuk membuktikan ketidakbenaran akta yang disangkal, karena akta adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan perbuatan

⁸ Anwar Borahima "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, <https://journal.trunojoyo.ac.id>>rehtidee article>view diunduh 28 Oktober 2019

hukum PPAT yang bersangkutan. Liliانا Tedjosaputro⁹ mengemukakan pendapat tentang kewenangan PPAT yaitu membuat akta otentik apabila diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, PPAT adalah orang luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian.

Berdasarkan pendapat di atas, dapat dipahami hakikat perbuatan PPAT hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka pihak-pihak yang berkepentingan diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama terangnya. Undang-Undang memberikan wewenang kepada PPAT menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar. Dengan demikian, dapat dinyatakan sifat keotentikan akta bersifat mutlak, sepanjang tidak dibuktikan ketidakbenarannya oleh para pihak, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya akta tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, seorang PPAT yang bertugas di Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, pada tanggal 24 Desember 2014 telah membuat akta jual beli hak milik atas tanah dengan Sertifikat

⁹ Liliانا Tedjosaputro, 1990, "*Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat dari Sudut Hukum Pidana*", Tesis Fakultas Pascasarjana KPK-UI, Universitas Diponegoro, Semarang, hal.120

Hak Milik Nomor 00555/Besusu Tengah, dengan akta nomor 123/2014 antara pihak penjual masing-masing adalah ahli waris dari Almarhum Nur Usman, yakni Syahlia Nur, Ifa Musdalifah Nur, Muhammad Taufik, Nila Krisnayanti, Moh. Hidayat Nur, Lestia Sari Dewi Nur, Dian Anggraeni Nur, dan Rahmat Kurniawan. Adapun pihak pembeli adalah Sumarto Gosal. Penjual dan pembeli bertempat tinggal (domisili) di Kota Makassar.

Kemudian pada tanggal 1 Maret 2018, Chandra Tanubrata warga Kota Palu telah melaporkan secara pidana jual beli atas tanah tersebut pada Kepolisian Resort Kota Palu dengan Laporan Nomor: LP-B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu. Chandra Tanubrata membuat laporan kepolisian tersebut karena, pada tahun 2006 - 2007 tanah yang merupakan objek dalam akta jual beli tersebut telah menjadi objek sengketa perdata antara pemilik tanah Nur Usman (orang tua kandung dari pihak penjual), dengan Badan Urusan Logistik (Bulog) divisi Sulawesi Tengah. Selama sengketa perdata, yang mengeluarkan biaya untuk perkara tersebut adalah Abe Tanubrata (orang tua dari Chandra Tanubrata) dengan perjanjian di bawah tangan jika perkara telah selesai maka objek tanah tersebut akan dibeli oleh Abe Tanubrata, dengan memperhitungkan biaya - biaya yang telah dikeluarkan oleh Abe Tanubrata. Ketika perkara telah selesai, pihak Nur Usman selaku pemilik tanah meninggal dunia demikian pula Abe Tanubrata juga meninggal dunia, sehingga urusan atas tanah tersebut dilanjutkan oleh

ahli waris Nur Usman (pihak penjual) dan ahli waris Abe Tanubrata (Chandra Tanubrata).

Pada proses jual beli tanah tersebut antara ahli waris Nur Usman dan Chandra Tanubrata ternyata tidak tercapai kesepakatan mengenai harga tanah sehingga jual beli tanah menjadi batal. Kemudian pihak Ahli Waris Nur Usman menjual tanah tersebut pada pembeli lain, yaitu Sumarto Gosal warga Kota Makassar dengan kesepakatan harga tanah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang dibayar secara bertahap. Harga tersebut sudah termasuk biaya penerbitan sertifikat dan pengembalian uang milik Abe Tanubrata yang pernah dipakai membiayai sengketa perdata. Setelah pembayaran harga tanah tersisa Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Selanjutnya, pada tanggal 24 Desember 2014 pihak pembeli mengundang PPAT Fahrizal Zubir, dari kota Palu datang ke kota Makassar untuk menandatangani akta jual beli tanah.

Alasan lainnya dari laporan polisi Chandra Tanubrata adalah, adanya keterangan yang tidak benar dalam isi Akta Jual Beli Nomor 123/2014 tersebut, dimana harga yang disepakati dan dibayar oleh pihak pembeli pada pihak penjual adalah sebesar Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah) namun yang tertulis pada Akta Jual Beli Nomor 123/2014 hanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Penyidik Kepolisian Resort Kota Palu kemudian telah menetapkan PPAT, Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sebagai

tersangka dan melakukan penyidikan berdasarkan dugaan pelanggaran Pasal 266 ayat (1) dan (2) KUHP Jo Pasal 56 KUHP. Setelah penyidikan berjalan kurang lebih enam belas bulan terhitung sejak dikeluarkannya Surat Perintah Penyidikan Nomor: SP.Sidik/70/IV/2018/Reskrim tanggal 18 April 2018, penyidik pada tanggal 21 Agustus 2019 menghentikan Penyidikan atas Laporan Polisi Nomor: LP-B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu tersebut.

Penghentian penyidikan tersebut berdasarkan rekomendasi tindak lanjut hasil gelar perkara khusus tanggal 13 Mei 2019 yang memerintahkan agar penyidik segera memberikan kepastian hukum dengan menghentikan penyidikan, serta didasarkan pada Peraturan Bersama Ketua Mahkamah Agung RI, Menteri Hukum dan HAM RI, Jaksa Agung RI, Kepala Kepolisian RI Nomor KEP-059/A/JA/05/2010 Nomor: B/14N/2010 Tentang Sinkronisasi Ketatalaksanaan Sistim Peradilan Pidana, dimana dalam perkara ini berkas perkara Tersangka PPAT dan Tersangka lain sudah 3 (tiga) kali diajukan oleh Penyidik pada Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Palu, namun berkas perkara selalu dikembalikan, maka perkara secara hukum dinyatakan tidak layak atau tidak dapat dilanjutkan. Atas gambaran kasus tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk rnengkaji lebih lanjut mengenai Penerbitan Surat Perintah Penghentian Penyidikan atas Sangkaan Pemalsuan Akta oleh PPAT dan para pihak yaitu ahli waris Nur Usman dan Sumarto Gosal.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah No. 123/2014 yang dibuatnya?
2. Apakah yang menjadi dasar penghentian penyidikan terhadap PPAT dengan sangkaan melanggar Pasal 266 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 56 KUHP?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah khususnya AJB No. 123/2014, tanggal 24 Desember 2014, baik secara perdata atau secara pidana
2. Untuk menelaah alasan-alasan terkait penghentian penyidikan terhadap PPAT dengan sangkaan tindak pidana memasukkan keterangan palsu kedalam akta jual beli sebagaimana rumusan Pasal 266 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 56 KUHP dalam pembuatan akta jual beli nomor 123/2014

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat penelitian ini,yaitu:

1. Secara teoritis

- a. Sebagai bahan informasi bagi kalangan akademis maupun praktisi serta diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjutan tentang Penghentian Penyidikan PPAT terhadap Akta jual Beli NO. 123/ 2014 berdasarkan laporan Tindak Pidana baik secara Perdata atau secara Pidana
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kepada praktisi hukum akademis terutama dalam melihat aspek Penghentian Penyidikan PPAT Terhadap Akta Jual beli hak milik atas tanah yang dibuatnya serta menganalisa sejauh mana Pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual beli Hak Milik Atas Tanah yang dibuatnya .

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Pembahasan tentang Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah khususnya AJB No. 123/2014 2014, baik secara Perdata atau secara Pidana dan Penghentian Penyidikan Terhadap PPAT Dengan Sangkaan Memasukkan Keterangan Palsu kedalam Akta Jual Beli Sebagaimana Rumusan Pasal 266 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 56 KUHP dalam Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 123/2014, belum pernah

dimuat baik itu dari karya ilmiah, berupa tesis, skripsi dan jurnal serta seminar seminar, maupun situs web dan blog.

Apabila ada yang berkaitan dalam tulisan ini, utamanya tentang pendapat-pendapat atau pun pernyataan-pernyataan yang dikutip dalam tulisan ini, telah disebutkan dengan jelas sumbernya, baik itu nama, judul buku maupun halaman serta penerbit jika berupa buku dan alamat situs web atau blog, jika berupa tulisan ilmiah diinternet, penulis menyatakan bahwa tulisan karya ilmiah tesis mengenai Tinjauan Yuridis Penerbitan Surat Perintah Penghentian Penyidikan atas Sangkaan Pemalsuan Akta oleh PPAT Berdasarkan Laporan Tindak Pidana Memasukkan Keterangan Palsu Kedalam Suatu Akta ini adalah hal yang baru baik secara faktual maupun aktual.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰ Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwasanya perjanjian itu sendiri dasar dari suatu perikatan. Dengan demikian, perjanjian adalah akar dari perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian dilandasi dasar pengesahan, karena para pihak tersebut berkomitmen untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa perjanjian dan persetujuan memiliki makna yang sama. Namun, khususnya untuk perikatan kontrak, sifatnya lebih sempit karena mengarah kepada perjanjian atau persetujuan tertulis¹¹.

“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”¹²

Pasal 1313 KUHPerdara, memuat aturan tentang perjanjian, yang memuat aturan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan

¹⁰ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, cet. 12, Jakarta, hal. 1

¹¹ *Ibid*

¹² *Loc.Cit*

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal tersebut mengandung pengertian:

- a. Perjanjian tidak mungkin terjadi jika pihaknya hanya satu orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit dua orang.
- b. Para pihak saling mengikatkan diri, apabila hanya satu pihak yang mengikatkan diri maka perjanjian tidak akan terjadi.
- c. Perbuatan dalam perjanjian, adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Menurut KUHPdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*konsensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya. Mengikatnya suatu perjanjian adalah layaknya merupakan undang-undang bagi para pihak. Pada dasarnya dalam suatu perikatan terdapat dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, yang dinamakan Kreditor, sedangkan pihak kedua adalah pihak berkewajiban memenuhi tuntutan, yang selanjutnya dinamakan Debitor, tuntutan itu didalam hukum disebut sebagai "Prestasi". Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, prestasi tersebut dapat berupa :

- a. Menyerahkan suatu barang atau memberikan sesuatu
- b. Melakukan suatu perbuatan atau berbuat sesuatu
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian perikatan tidak hadir begitu

saja, dengan kata lain ada sesuatu atau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdata, memuat aturan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang kemudian Pasal 1352 KUHPerdata, memuat aturan bahwa lebih lanjut bahwa perikatan yang lahir dan undang-undang dapat dibagi menjadi perikatan, yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

Teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, sebagaimana dikutip Salim HS¹³, yang diartikan dengan perjanjian adalah “*suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.*” Dalam teori baru tersebut tidak hanya semata-mata melihat perjanjian, tetapi juga harus dilihat kegiatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu

- a. Tahap *Pra-Contractual*, yaitu tahap terjadinya penawaran dan penerimaan.
- b. Tahap *Contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak c.
- c. Tahap *Post-Contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

2. Syarat-syarat dalam Perjanjian

a. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang secara hukum telah memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang. Adapun jika

¹³ Salim HS, 2014, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia (buku kesatu), Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disingkat Salim HS I) hal.15-16

dilihat di Pasal 1320 KUHPerdara, maka agar suatu perjanjian dikatakan sah, ada 4 syarat yang harus dipenuhi :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian adalah¹⁴ :

1. Sepakat

“Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus antara pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Kehendak yang menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik; penjual menginginkan sejumlah uang, sedang pembeli menginginkan barang dari penjual. Sehingga, sepakat adalah pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian, dengan kata lain adanya kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat harus diberikan secara bebas

¹⁴Hukum “Syarat sah Perjanjian” diakses di http://www.negarahukum.com/hukum/syaratsahnya-perjanjian.html#_ftn2 tanggal 02 Juli 2020

walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah terpenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak.¹⁵

2. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian.

Kecakapan merupakan kapasitas subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Jika subjek hukum dianggap cakap berarti pihak tersebut mempunyai wewenang untuk bertindak atas hak dan tanggung jawab dalam kegiatan hukum. Suatu perbuatan hukum tentu orang tersebut haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang dalam melakukan kegiatan hukum, sebagaimana yang sudah diatur didalam undang-undang.

Cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau pemboros yang karena itu diputuskan berada dibawah pengampuan, dan seorang perempuan yang bersuami. Menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang dimaksud cakap adalah mereka yang telah mencapai umur 18 tahun atau belum berumur 18 tahun tetapi telah pernah kawin.

¹⁵ A. Qirom Syarnsudin Meliala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 9

3. Objek atau Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah paling tidak, macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan, pengertian objek disini ialah apa yang diwajibkan kepada debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur. Objek perjanjian adalah sebagaimana yang diketahui tentu adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang telah diaepakati dan menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi terdiri dari perbuatan positif dan perbuatan negatif, prestasi itu terdiri atas :

- a. Menyerahkan sesuatu/ memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu; dan
- c. Tidak berbuat sesuatu

Menurut Ahmadi Miru¹⁶, bahwa ketiga pembagian prestasi tersebut bukanlah merupakan bahagian dari bentuk prestasi, melainkan cara melakukannya. Hal tersebut sudah terdengar jelas dan masuk akal, karena memberikan, berbuat dan tidak berbuat merupakan pola, cara sehingga akhirnya tanggung jawab tersebut bisa dilaksanakan secara penuh, lebih tepatnya bentuk prestasi yang berupa barang maupun jasa. Sedangkan untuk suatu hal tertentu yang tidak berbuat sesuatu, sebetulnya harus dijelaskan lagi lebih rinci didalam kontrak, contohnya seperti berjanji ketika nantinya rumah bertetangga, diharapkan untuk tidak saling membuat pagar pembatas.

¹⁶ Ahmadi Miru, 2007, hukum kontrak (Perancangan Kontrak), Radja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 68

4. Suatu Sebab yang Halal

Pasal 1320 KUHPerdara tidak merincikan secara pasti mengenai definisi klausul yang halal, hanya di dalam Pasal 1337 KUHPerdara disinggung klausul yang terlarang. Alasan mengapa klausul tersebut dilarang karena bertentangan ataupun melanggar peraturan yang sudah ditetapkan.

Menurut Subekti¹⁷, “Undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada *oorzaak* atau *causa*. Secara *letterlijk*, *oorzaak* atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat (3) dan (4) tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum, maka salah satu pihak memiliki hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan.”

3. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian dikenal asas-asas yang krusial yang merupakan permulaan keinginan dari para pihak dalam mencapai suatu tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas kebebasan Berkontrak

Keinginan para pihak yang direalisasikan kedalam suatu perjanjian adalah sebuah dasar mengikatnya suatu perjanjian, kehendak dapat dituangkan dalam beberapa cara baik lisan maupun

¹⁷ Subekti, *Op cit.*, hal. 21

tertulis dan sifatnya tentu para pihak terikat dengan segala akibat hukumnya¹⁸.

Asas kebebasan berkontrak dapat ditelusuri dari penjelasan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memuat :*“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”* Perjanjian bisa tentang apa saja, jadi dalam hal ini undang-undang memberikan kebebasan kepada masyarakat, dengan syarat bahwa perjanjian tersebut tidak bersinggungan dengan peraturan Perundang-Undangan, dan ketertiban umum¹⁹.

Penjelasan mengenai kebebasan dalam membuat perjanjian tersebut tertera dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memuat aturan bahwa *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang.”*

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya di dasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat aturan tentang syarat sahnya perjanjian.

¹⁸ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta hal. 3.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, 1998, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, hal.226

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

1. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak
2. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian
3. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian
4. Bebas menentukan bentuk perjanjian
5. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan.

Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Arti konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah dianggap *valid* bila para pihak sudah sepakat tentang hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan formalitas. Adakalanya undang-undang

menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) ataupun dengan menghadap pihak berwenang contohnya saja Notaris, tetapi hal demikian itu merupakan suatu pengecualian. Yang biasanya terjadi adalah perjanjian itu sudah dianggap mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu.

Oleh karena itu dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak disebutkan bahwa suatu perjanjian harus tertulis, maka dapat disimpulkan bahwa jika suatu perjanjian sudah dianggap resmi, maka sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu²⁰.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (*pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang memuat tentang semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Pengertian dengan asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang memuat aturan bahwa “perjanjian harus

²⁰ Subekti, *Op Cit*, hal 15

dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, harus menjalankan apa yang diaepakati dan dituangkan didalam kontrak berdasarkan itikad baik, kepercayaan dan keyakinan yang teguh para pihak.

4. Asas Terang Dan Tunai

Jual beli dalam hukum Tanah Nasional berlandaskan pada hukum adat. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat ternag berarti bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang dan syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan Hak dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik secara sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual.

Jual beli tanah menurut Hukum Agraria Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan ha katas tanah yang bersifat permanen, sehingga diistilahkan “tunai” artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya suatu pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Peralihan hak terjadi ketika asas terang dan tunai terpenuhi.

Asas Tunai memiliki dua opsi sebagai alternative, yakni :

1. Dibayar lunas saat terjadi perikatan jual beli atau
2. Baru dibayar sebagian (*down payment*).

Opsi pembayaran separuh biasanya terjadi karena rumah masih terbentuk rencana pembangunan (*site plan*/denah lokasi) atau bila tanah yang bersangkutan secara fisik masih dihuni oleh si penjual atau pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Hal ini disesuaikan dengan :

- a. Pasal 1457 KUHPerdara memuat aturan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”
- b. Pasal 1457 KUHPerdara memuat aturan bahwa “penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”
- c. Pasal 1474 KUHPerdara memuat aturan bahwa “penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.”
- d. Pasal 1491 KUHPerdara memuat aturan bahwa “penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, kedua tiadanya cacat yang

tersembunyi pada barang tersebut atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian itu.”

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, adalah kewajiban penjual, terhadap pembeli tanah maupun pembeli kedua atas tanah jual-beli untuk diaerahkan secara tenteram dan aman serta bebas dari cacat tersembunyi. Jual beli benda tak bergerak dinyatakan telah sah, bilamana terdapat

1. Adanya alas hak (jual-beli, tukar-menukar, dsb)
2. Adanya kehendak menjual yang dibuktikan dengan adanya uang panjar (*Down Payment*) yang diterima oleh si penjual;³
3. Kehendak dan kesesuaian kehendak tersebut dituangkan secara tertulis dalam suatu akta otentik oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.
4. Telah dibayar secara riil meski hanya separuh. Sementara, penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menjadi cicilan, angsuran, atau dilunasi pada lain kesempatan. Sehingga bila dikemudian hari nominal nilai jual-beli tidak dilunasi oleh pembeli, maka hubungan hukum yang ada ialah hubungan perdata hutang piutang yang tunduk pada ketentuan KUHPerdara oleh karena hubungan jual-beli telah tuntas dan selesai saat terpenuhinya asas "terang dan tunai".²¹

Dengan demikian, yang menjadi konsekuensi yuridis bila telah terpenuhinya asas "terang dan tunai" dalam peralihan hak atas tanah: yakni tidak dapat sang pembeli digugat atas dasar jual-beli tanah, karena jual beli (pemindahan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai. Yang dapat ditempuh sang pemilik lama hanyalah upaya penagihan hutang-piutang terhadap sang pembeli tanah²².

²¹ Arie S. Hutagalung dkk, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, -Ed.1 Pustaka Larasan, Denpasar, hal. 216-217

Mengenai terpenuhinya asas "terang", hukum acara perdata menganut sistem pembuktian formil, dalam arti suatu akta notariil PPAT jual-beli tanah merupakan alat pembuktian yang sempurna di hadapan hakim, atas dasar:

- a) Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): *"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya."*
- b) Pasal 1870 KUHPerdata: *"Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waria-ahli wariannya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*
- c) Pasal 1873 KUHPerdata: *"Persetujuan lebih lanjut dalam suatu akta tersendiri, yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti di antara pihak yang turut-serta dan para ahli wariannya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, dan tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga."*

5. Prestasi Dan Wanprestasi

Prestasi adalah hal kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, biasanya pihak debitur. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau

perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan 2 (dua) hal yaitu: ²³

- a. Karena kesalahan debitor, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian
- b. Karena keadaan memaksa (*Overmacht, Force Majeure*), jadi diluar kemampuan debitor, artinya debitor tidak bersalah.

B. TINJAUAN UMUM MENGENAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

1. Pengertian dan Syarat Pengangkatan PPAT

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat. Namun jika melihat cakupan kewangan dari pejabat yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga dapat ditafsirkan bahwa pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.

Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dibuatnya, bentuk dan aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam PP

²³ Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 177

Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut dikenal dengan istilah "Pejabat" dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19. Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 (TLN 2344). Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan menteri tersebut disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah:

- a) Notaris;
- b) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c) Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat;
- d) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Kemudian dalam perkembangannya, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang terbit kemudian, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, memuat ketentuan tentang keberadaan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) yang menyatakan pemindahan hak sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta PPAT yang didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya yang bersangkutan. Penjelasan ayat (1) tersebut memuat aturan bahwa "Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk

peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaria atau surat wasiat atau surat keterangan waria yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pasal 24 ayat (1) memuat aturan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan siapa PPAT dan bagaimana kedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu: "Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".
4. Selain dalam UU Hak Tanggungan tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, juga menyebutkan PPAT

sebagai Pejabat Umum. Pasal 1 angka 5 menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

5. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961, juga menyebut PPAT sebagai pejabat umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."
6. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut di atas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum, sehingga sama kedudukannya dengan Notaris yang juga disebut Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu; "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Penyebutan PPAT sebagai pejabat umum dengan sendirinya mempertegas kedudukan PPAT itu sendiri. Apa yang dimaksud dengan pejabat umum dalam UU tersebut tidak dijelaskan, Istilah pejabat umum diterjemahkan dalam istilah "*Openbare Ambtenaren*" yang terdapat dalam pasal 1 Peraturan jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-Ambt in Indonesie*) S.1860-3 sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara tahun 1945 Nomor 101 dan Pasal 1868 BW.

Menurut E. Utrecht, jabatan (*Ambt*) adalah suatu lingkungan pekerjaan tetap (*kring van vaste werkzaamheden*) yang diadakan dan dilakukan guna kepentingan negara (kepentingan umum). Selanjutnya dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "lingkungan pekerjaan tetap" ialah suatu lingkungan pekerjaan yang sebanyak-banyaknya dapat dinyatakan dengan tepat/ seakurat mungkin (*zoveel mogelijk nauwkeurig omschreven*) dan yang bersifat duurzam (tidak dapat diubah begitu saja). Oleh karena itu, maka jabatan merupakan subjek hukum (person), sehingga kekuasaan tidak diberikan kepada seorang penjabat, tetapi diberikan kepada jabatan (lingkungan pekerjaan). Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban, walaupun penjabatnya berganti-ganti²⁴.

Pembentukan payung hukum secara spesifik yang mengatur tentang Jabatan PPAT dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jika dilihat dasar pembentukannya

²⁴ E. Utrecht, 1963 *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Balai Buku Ikhtiar, Jakarta, hal. 159

bersumber pada Pasal 7 ayat (3) PP NO.24 Tahun 1997, yang berinduk UUPA, bahwa: "Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pada konsideran menimbang huruf "b" PP No.37 tahun 1998 tersebut secara tegas dinyatakan bahwa pertimbangan pembentukan Peraturan Pemerintah tersebut yaitu dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, dengan menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Dengan demikian, maka pembentukan PP No.37 Tahun 1998 tersebut adalah memberikan dasar hukum dalam rangka pelaksanaan tugas jabatan PPAT untuk membantu sebagian kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu: "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

Selanjutnya, menurut Effendi Perangin²⁵, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang

²⁵ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia Rajawali Pers*, Jakarta, hal. 3.

bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak bare atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Sedangkan menurut Boedi Harsono²⁶, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Seperti ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu "*Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.*"

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT adalah Pejabat umum sehingga jabatannya adalah jabatan publik (*public office*). Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi

²⁶ Boedi Harsono, 3 Januari 2007, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan*, Majalah RENVOL, No 8.44.IV, Jakarta,

kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu, Maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hal, atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Dengan kata lain, PPAT adalah Pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru dan membebaskan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, hakikat jabatan PPAT adalah sebagai berikut²⁷:

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya.
- c. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif / Tata Usaha Negara.
- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak

²⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, hal. 485

tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan

Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan, sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

Syarat-Syarat Untuk Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Syarat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, yang mengatur, untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut

1. *Warga Negara Indonesia*
2. *Berusia paling rendah 22 tahun*
3. *Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;*
4. *Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih*
5. *Sehat jasmani dan rohani;*
6. *Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan.*
7. *Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional.*
8. *Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1(satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.*

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Berdasarkan pasal tersebut di atas, tugas pokok PPAT adalah 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 tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam

perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

PPAT adalah pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. PPAT dapat melaksanakan tugas pembuatan akta tanah baik di dalam maupun di luar kantornya. Hal ini diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.
2. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang diaepakati.⁵¹

Agar para PPAT mempunyai wawasan yang luas berkaitan dengan jabatannya sehingga dapat menjalankan tugas dengan baik, maka perlu ada pembinaan dan pengawasan terhadap mereka. Hal itu telah diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2018, yakni sebagai berikut:

Pasal 4 memuat aturan bahwa :

1. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri.
2. Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Dan kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 5 mengatur bahwa :

(1) Pembinaan oleh ,Menteri sebagaimana dimaksud dalam psal 4 ayat (1), dapat berupa

- a) Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT.
 - a. Pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke PPAT- an
 - b. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan atau
 - c. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode etik

(2) Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2), dapat berupa :

- a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

- b. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan
- c. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik dan atau
- d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

Pasal 6 memuat aturan bahwa :

Selain pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindaan hak dan pembebanan hak .

Pasal 7 memuat aturan bahwa :

- (1) Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) sesuai dengan tugas dan kewenangannya.
- (2) Pembinaan berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan Kode Etik, dilaksanakan secara berkala.

- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berkaitan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban:

1. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

9. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
10. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
11. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewenangan PPAT terdapat dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa: "*PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.*"

Konsekuensi dari pasal tersebut, bahwa tidak dibenarkan pejabat lain membuat akta selain daripada yang disebutkan oleh ketentuan-ketentuan diatas kecuali mengenai pemindahan hak melalui lelang. Dalam UUHT, PPAT secara tegas disebutkan sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta: 1) Pemindahan Hak atas tanah; 2) Pembebanan Hak atas tanah; 3) Pemberian Kuasa membebankan hak Tanggungan

3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta tanah

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Apabila sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun

1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dan wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Di dalam Pasal 5 ayat (1) memuat aturan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Selain itu juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

1. Pasal 6 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten atau Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/ Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak adanya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kota bam tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/ Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.
2. Pasal 6 ayat (2): Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undang-undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat I yang baru.

Berdasarkan Pasal 26 yang memuat aturan bahwa PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dan buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang

atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat

4. Kode Etik dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur:

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :
 - a. Meninggal Dunia ; atau
 - b. Telah mencapai usia 65 tahun ; atau
 - c. Diberhentikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
 2. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2(dua) tahun sampai dengan usia 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
 3. PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.
 4. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri.
1. PPAT diberhentikan dengan hormat dan jabatannya karena :
 - a. Permintaan sendiri ;
 - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk ;

- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
 - d. Diangkat sebagai pegawai Negeri sipil atau ABRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dan jabatannya karena :
- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - b. Dijatuhi hukuman kurungan/Penjara karena melakukan kejahatan/ perbuatan pidana yang diancan dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c dan ayat 2 dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan din kepada Menteri.
3. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh. Ketentuan Pasal 11 mengatur sebagai berikut :
- 1. PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancan dengan

hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

2. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap²⁸.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dengan adanya Perka BPN Nomor 1 tahun 2006 dan kode etik PPAT kepercayaan masyarakat akan suatu profesi dapat diperkuat, karena setiap klien mempunyai kepastian bahwa kepentingannya akan terjamin. Kode etik profesi juga penting sebagai sarana *control social*. Kode etik adalah nilai-nilai dan norma-norma moral yang wajib diperhatikan dan dijalankan oleh profesional hukum.

Agar kode etik profesi dapat berfungsi sebagaimana mestinya maka paling tidak ada dua syarat yang mesti dipenuhi, yaitu:

1. Pertama, kode etik itu harus dibuat oleh profesi itu sendiri. Kode etik tidak akan efektif, kalau diterima begitu saja dan atas, dan instansi pemerintah atau instansi lain, karena tidak akan dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam kalangan profesi itu sendiri.
2. Kedua, agar kode etik berhasil dengan baik adalah bahwa pelaksanaannya diawasi terus menerus²⁹.

Organisasi profesi mempunyai peranan yang besar dalam mengarahkan perilaku anggotanya untuk mematuhi nilai-nilai etika oleh

²⁸ Boedi, Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, PT. Djambatan, Jakarta, Hal, 678.

²⁹ Bertens, K, *Etika*, 1993, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta hal. 113

karena itu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) telah menetapkan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai kewajiban, larangan, pengecualian, dan sanksi bagi PPAT yang memuat aturan sebagai berikut:

a. Kewajiban PPAT

Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

1. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
2. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
3. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
4. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum.
5. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
6. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
7. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
8. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
9. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
10. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
11. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
12. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.

13. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam :
- a. Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.
 - b. Isi Sumpah Jabatan.
 - c. Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya :
 1. membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
 2. Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.

b. Larangan

Setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang

1. Membuka/ mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan.
2. Secara langsung mengikut-sertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu.
3. Mempergunakan mass media yang bersifat promosi.
4. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tetapi tidak terbatas pada tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, yaitu :
 - a. memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telpon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang diaediakan untuk pemasangan iklan dan/ atau promosi-pemasaran.
 - b. mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas.
 - c. mengirim orang-orang selaku "salesman" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta.
 - d. Memasang papan nama dengan cara dan/ atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/ atau memasang papan nama di beberapa tempat diluar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan.
5. Baik langsung maupun tidak langsung, mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat

dengan sesama rekan PPAT, termasuk namun tidak terbatas pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta.

6. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata.
7. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi diaertai pemberian insentif tertentu, termasuk namun tidak terbatas pada penurunan tarif yang jumlahnya/ besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan tersebut kepada PPAT tersebut.
8. Menerima/ memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain.
Dalam hal demikian, anggota yang bersangkutan wajib menolak permintaan itu, kecuali untuk keperluan tersebut telah mendapat ijin dari PPAT pembuat rancangan.
9. Dengan jalan apapun berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dan PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
10. Menempatkan pegawai atau pegawai-pegawai/ asiaten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/ klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/ asiaten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dan dalam dan/ atau dari luar instansi/ lembaga itu, kemudian pegawai/ asiaten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/ asiaten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut. Selanjutnya, akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya.
11. Mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien tersebut.
12. Menjelek-jelekkkan dan/ atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/ atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/ atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib :
 - a. memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang

tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan atau rekan sejawat tersebut.

- b. Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya.
13. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk "memaksa" orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut.
14. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/ di hadapan PPAT yang bersangkutan.
15. Membujuk dan/ atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain.
16. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (jadi tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk berpartisipasi.
17. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT.
 - b. Isi sumpah jabatan.
 - c. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/ atau Keputusan-Keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota.

c. Pengecualian

Selain kewajiban dan larangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 4, maka hal-hal tersebut dibawah ini merupakan pengecualian yang tidak termasuk pelanggaran :

1. Pengiriman kartu pribadi dan anggota yang berisi ucapan selamat pada kesempatan-kesempatan ulang tahun, kelahiran anak, keagamaan, adat atau ucapan ikut berduka cita dan lain sebagainya yang bersifat pribadi.
2. Pemuatan nama anggota oleh Perum Telekom atau Badan yang ditugasinya dalam lembaran kuning dari buku telepon yang diausun menurut kelompok-kelompok jenis usaha, tanpa pemuatan

nama anggota dalam box-box iklan lembaran kuning buku telepon itu.

3. Pemuatan nama anggota dalam buku petunjuk facsimile dan/ atau telex.
4. Menggunakan kalimat, pasal, rumusan-rumusan yang terdapat dalam akta yang dibuat oleh atau di hadapan anggota lain, asal saja (turunan dari) akta tersebut sudah selesai dibuat dan telah menjadi milik klien.
5. Bilamana dianggap perlu memperbincangkan pelaksanaan tugasnya dengan rekan sejawat

d. Sanksi

Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT menjelaskan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa: teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara dari IPPAT), *Onzetting* (pemecatan dari keanggotaan IPPAT), pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) menjelaskan penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik diaesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Sedangkan Perihal sanksi hukum terhadap PPAT lebih tegas digambarkan dalam Pasal 28 Ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Kemudian Pasal 28 Ayat (2) menyebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena: (a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (b) dijatuhi hukuman kurungan

penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan (c) melanggar Kode Etik Profesi.

C. Tinjauan umum tentang Akta

1. Pengertian dan Jenis Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*". Akta menurut R. Subekti merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian³⁰.

Berdasarkan pendapat tersebut, Akta memiliki 2 (dua) fungsi yaitu akta sebagai fungsi formal artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta kemudian fungsi yang kedua yaitu fungsi alat bukti sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian dikemudian hari³¹.

a. Akta PPAT Sebagai Alat Bukti

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan³². Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan

³⁰ R. Subekti, 2005, *Hukum Peribuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hal. 25

³¹ R. Subekti, *Op Cit*, hal. 121-122

³² Pasal 1867 KUHPerdara

sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilai pembuktian harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian yang sempurna.

Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak³³. Jika para pihak mengakuinya, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan secara materii mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh parak pihak (*pactaservanda*).

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, pembuat akta diharapkan agar aktanya itu tidak memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas³⁴.

³³ Pasal 1875 KUHPerdara

³⁴ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers Jakarta, hal 26-27

Berdasarkan bentuknya akta dapat dibagi menjadi akta resmi (*autentik*) dan akta di bawah tangan (*onderhands*). Bentuk-bentuk atau jenis-jenis akta, akan penyusun paparkan pada sub-bab selanjutnya.

Jenis akta menurut KUHPerdara

1. Akta Otentik

Subekti³⁵, memberikan pengertian mengenai Akta otentik yakni suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut. Suatu akta untuk dapat disebut Akta Otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut: 1) dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang; 2.) dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Negara; 3) mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna; 4) apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidak benaran tersebut³⁶.

Irawan Soerodjo³⁷ mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik yaitu:

- 1) di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 2) dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum; dan
- 3) akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat di mana akta itu dibuat.

³⁵ Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Internusa, Jakarta, hal 34

³⁶ <http://irmadevita.com/2008/perbedaan-akta-otentik-dengan-surat-di-bawah-tangan>

³⁷ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola Surabaya, hal 148

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu³⁸:

- a. Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*) Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau diaaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan diaaksikan serta dialaminya.
- b. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*), *Akta Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan Notaris, agar keterangan tersebut diaalin oleh Notaris dalam suatu akta otentik.

2. Akta dibawah tangan

³⁸ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya, Surabaya, hal. 45

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkali kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.³⁹

2. Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta

Demi tegaknya hukum, PPAT harus tunduk pada ketentuan ketentuan Pidana sebagaimana diatur dalam KUHP. Mengingat PPAT melakukan perbuatan dalam kapasitas jabatannya maka untuk membedakan dengan perbuatan PPAT sebagai subyek hukum orang, Pasal 50 KUHP memberikan perlindungan hukum terhadap PPAT yang menyebutkan bahwa: "*barangsiapa melakukan perbuatan untuk menjalankan peraturan undang-undang, tidak boleh dihukum*". Undang-undang Jabatan Notaris mengatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya telah terbukti melakukan pelanggaran, maka terhadap Notaris dikenai sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, sanksi administrasi dan kode etik, namun tidak mengatur adanya sanksi pidana. Dalam kenyataannya ditemukan bahwa pelanggaran atas

³⁹ Pasal 1857 KUHPerdata

sanksi tersebut yang dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT meliputi :

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap
- b. Para pihak yang menghadap PPAT
- c. Tanda tangan yang menghadap
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap tapi minuta akta dikeluarkan.

PPAT bertanggung jawab secara pidana ketika dalam proses pembuktian bahwa Notaris tersebut terbukti melakukan suatu tindak pidana atau kesalahan. Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut⁴⁰ :

1. Kemampuan untuk bertanggung jawab

Kemampuan seseorang untuk mampu bertanggung jawab merupakan suatu keadaan kedewasaan dan kematangan serta kecerdasan seseorang yang membawa kepada tiga kemampuan yaitu:

- 1) Kemampuan untuk mengerti dan akibatnya
- 2) Kemampuan untuk menyadari bahwa perbuatan tersebut tidak diperbolehkan berdasarkan pandangan masyarakat dan hukum
- 3) Kemampuan dalam melakukan rasa niat dalam melakukan perbuatan itu.

⁴⁰ Kanter dan Siaturi, 1982, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta, hal 166

2. Kesengajaan atau kealpaan

Kesengajaan adalah perbuatan yang diinsafi, dipahami, dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak adanya unsur salah sangka atau salah paham⁴¹, sedangkan kealpaan adalah terjadinya suatu perbuatan karena sama sekali tidak pernah terpikirkan akan adanya suatu akibat yang ditimbulkan karena tidak memperhatikannya. Hal ini terjadi karena kurangnya kehatian-hatian dan tindakan tersebut bertentangan dengan kewajiban.

3. Tidak ada alasan pemaaf

Alasan pemaaf dalam hukum pidana merupakan alasan yang menghapus kesalahan yang telah dilakukan. Sesungguhnya perbuatan yang dilakukan melawan hukum, tetapi kesalahan tersebut dapat dimaafkan, dalam hal demikian tidak adanya perbuatan salah yang mengakibatkan dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap pelaku.⁴²

D. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Pidana, Penyidik dan Penyidikan, Penghentian Penyidikan, Pemberian Keterangan Palsu dan Pembantuan.

1. Perbuatan Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tidak memberikan suatu penjelasan mengenai perbuatan pidana atau tindak pidana ataupun delik dan menggunakan perkataan "*strafbaar felt*", untuk menyebutkan tentang tindak pidana. Sehingga mengenai pengertian dari perbuatan

⁴¹ Moeljatno, 1993, *Asas-asas Hukum Pidana*, bhineka cipta, Jakarta, hal. 171

⁴² Sjaiturahinan, 2011, *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal 197

pidana atau tindak pidana *strafbaar felt* dapat dipahami dari doktrin ataupun ajaran hukum pidana menurut pendapat ahli. Pompe, sebagaimana dikutip oleh P.A.F. Lamintang⁴³, merumuskan *strafbaar felt*, sebagai Suatu pelanggaran norma (gangguan terhadap tertib hukum) yang dengan sengaja ataupun tidak dengan sengaja telah dilakukan oleh seorang pelaku dimana penjatuhan hukuman terhadap pelaku tersebut adalah perlu demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.

Sedangkan menurut Simons, juga sebagaimana dikutip oleh P.A.F. Lamintang⁴⁴, merumuskan *strafbaar felt* sebagai suatu tindakan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja ataupun tidak dengan sengaja oleh seseorang yang dapat dipertanggung jawabkan atas tindakannya dan yang oleh undang-undang telah dinyatakan sebagai suatu tindakan yang dapat dihukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti delik diberi batasan yaitu Perbuatan yang dapat dikenakan hukuman karena merupakan pelanggaran terhadap undang-undang tindak pidana.

Moelyatno, sebagaimana dikutip Leden Marpaung⁴⁵, menggunakan istilah "perbuatan pidana" untuk kata "delik" menurut beliau kata "tindak" lebih sempit cakupannya dari pada perbuatan, kata "tindak" tidak

⁴³ P,A.F Lamintang, 2011, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia Yang berlaku di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 182

⁴⁴ *Ibid*, hal 183

⁴⁵ *Ibid*, hal 190

menunjukkan hal yang abstrak seperti perbuatan tetapi hanya menyatakan keadaan yang konkrit.

2. Penyidikan dan Penyidik

Dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) mengatur pengertian dari beberapa istilah yang dipergunakan dalam KUHAP, serta diberikan batasan pengertian. Hal yang dimaksud antara lain istilah penyidikan Pasal 1 butir 2 KUHAP memuat aturan bahwa Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya⁴⁶. Sedangkan "penyidik" disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 KUHAP sebagai Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil, tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan⁴⁷.

3. Penghentian Penyidikan

Penghentian penyidikan atau selengkapnya Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) adalah surat yang dikeluarkan oleh penyidik baik penyidik kepolisian, kejaksaan. ataupun Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) atas penghentian proses penyidikan suatu perkara pidana. Penghentian penyidikan diatur dalam Pasal 109 ayat 2 KUHAP bahwa dalam hal penyidik menghentikan penyidikan karena tidak terdapat

⁴⁶ KUHAP Lengkap, Sumi Aksara, Jakarta, hal 232

⁴⁷ *Ibid*, hal 5

cukup bukti atau peristiwa tersebut ternyata bukan merupakan tindak pidana atau penyidikan dihentikan demi hukum, maka penyidik memberitahukan hal itu kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya.

Dengan demikian seorang penyidik dalam mengeluarkan SP3 atas penyidikan suatu perkara berdasarkan undang-undang dengan alasan diantaranya sebagai berikut :

1. Tidak terdapat cukup bukti
2. Peristiwa tersebut ternyata bukan merupakan tindak pidana.
3. Penyidikan dihentikan demi hukum :
 - a. Tersangka meninggal dunia.
 - b. Perkara *nebia in idem*
 - c. Perkara kedaluarsa
 - d. Pencabutan perkara yang sifatnya delik aduan

4. Keterangan Palsu (Pasal 266 ayat 1 dan 2)

Dalam KUHP Pasal 266 ayat 1 dan ayat 2, ditempatkan pada buku ke II KUHP tentang kejahatan pada bab ke XII dengan judul, memalsukan surat-surat. Bab ke XII KUHP tersebut dimulai dari Pasal 263 sampai dengan Pasal 267 KUHP.

Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHP yang memuat aturan ayat (1) Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akte autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun.

Ayat (2), "*dengan hukuman serupa itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan yang sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian*"

Akta autentik dalam Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHP mengandung pengertian yaitu suatu surat akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang membuat akta yang syarat-syarat dan bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang. Menurut R. Soesilo, yang dapat dihukum menurut pasal ini adalah orang yang memberikan keterangan yang tidak benar kepada Pegawai ataupun pejabat umum yang berwenang untuk dimasukkan kedalam akta yang dibuat oleh pejabat atau pegawai tersebut, dengan maksud untuk mempergunakan akta itu seolah-olah keterangan yang termuat didalam akta itu, benar. Yang diancam hukuman tidak hanya orang yang memberikan keterangan yang tidak benar, tetapi juga orang yang dengan sengaja menggunakan akta yang memuat keterangan tidak benar itu. Dalam kedua hal ini harus dibuktikan bahwa orang itu bertindak seakan-akan isi surat itu benar dan perbuatan itu dapat mendatangkan kerugian⁴⁸.

5. Pembantuan (Pasal 56 KUHP)

Dalam KUHP Pasal 56 ditempatkan pada buku ke I KUHP tentang ketentuan atau peraturan umum bab ke V tentang turut serta melakukan perbuatan yang dapat di hukum. Bab ke V KUHP memuat Pasal 55

⁴⁸ R. Soesilo, 1985, *KUHP, sert. komentar pasal demi pasal*, Politeia Bogor, hal.197.

sampai dengan 62 KUHP. Pasal 56 KUHP yang memuat aturan dihukum sebagai orang yang membantu melakukan kejahatan

1. Barang siapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu.
2. Barang siapa dengan sengaja memberi kesempatan, daya upaya atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

R. Soesilo selanjutnya menjelaskan pula tentang Pasal 56 KUHP sebagai berikut orang salah membantu melakukan (*medeplichtig*) jika ia sengaja memberikan bantuan tersebut pada waktu atau sebelum (jadi tidak sesudahnya) kejahatan itu dilakukan, Bila bantuan itu diherikan sesudah kejahatan itu dilakukan maka orang salah melakukan perbuatan "sekongkol "atau" tadah" (*heling*) melanggar Pasal 480 KUHP atau periatwa pidana yang disebut dalam Pasal 221KUHP. Elemen "sengaja" harus ada sehingga orang yang secara kebetulan dengan tidak mengetahui telah memberikan kesempatan, daya upaya atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu, tidak dapat dihukum. "Niat" untuk melakukan kejahatan harus timbul dari orang yang diberi bantuan, kesempatan, daya upaya atau keterangan itu, Jika niatnya itu timbul dari orang yang memberi bantuan sendiri maka orang itu salah berbuat "membujuk melakukan"(*uittokking*).⁴⁹

Menurut PAF Lamintang "*perkataan medeplichtig itu secara harfiah juga mempunyai arti sebagai turut bersalah, akan tetapi saya juga tidak*

⁴⁹ R. Soesilo, *Ibid*, hal. 76

mempunyai keberatan apabila perkataan *medelichtigen* didalam rumusan Pasal 56 KUHP itu juga disebut sebagai pembantu-pembantu oleh karena apa yang diatur didalam Pasal 56 KUHP tersebut sebenarnya adalah juga mengenai perbuatan-perbuatan membantu melakukan kejahatan dan membantu untuk melakukan kejahatan".⁵⁰

5. Landasan Teori

Teori pada hakekatnya merupakan hubungan antara dua atau lebih, atau pengaturan fakta menurut cara-cara tertentu. Sementara itu, fakta merupakan sesuatu yang dapat diarnati dan pada umumnya dapat diuji secara empiria. Oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya⁵¹. Dalam menganalisa rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penyusun menggunakan beberapa teori yang terkait, yakni teori Perlindungan Hukum, dan teori kepastian hukum dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah⁵².

“Sedangkan, pengertian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan

⁵⁰ P.A.F Lamintang, *Op cit*

⁵¹ Soerjono Soekanto, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, , hal 30

⁵² W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 600.

normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah. Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi."⁵³

Menurut Fitzgerald mengutip Teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah dimasa mendatang jika PPAT tidak melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan undang-undang maupun Kode Etik. Untuk mencegah hal tersebut peran PPAT sangat penting. PPAT merupakan pejabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum serta terlindungi jika PPAT melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan undang-undang maupun Kode Etik.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, dengan kata lain hukum ada untuk menjamin kepastian dalam bermasyarakat. Keteraturan masyarakat tidak lepas dari kepastian hukum, karena keteraturan merupakan wujud hasil dari kepastian itu sendiri. Keteraturan

⁵³ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 38.

menyebabkan orang hidup dalam masyarakat dapat hidup di dalam kepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam bermasyarakat. Pada dasarnya prinsip kepastian hukum lebih menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, artinya suatu pelanggaran yang disebabkan oleh perbuatan hanya dapat dikatakan melanggar jika berlaku aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan, meskipun ditinjau secara formal tidak ada aturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang melarangnya⁵⁴.

Dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik. Termasuk pula, itikad baik dari PPAT yang membuat perjanjian ataupun Akta Jual Beli (AJB) tanah. Tidak adanya ukuran dalam itikad baik tersebut, tidak jarang orang-orang tertentu melakukan penyalahgunaan kehendak dalam melakukan perjanjian. Penyalahgunaan kehendak yang biasanya disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Dalam pembuatan akta otentik,

⁵⁴ Mahfud M.D., 2007, "Kepastian Hukum Tabrak Keadilan," Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak Tebaran Gagasan Otentik Mahfud MD*, Citra AdityaBakti, Bandung, hal. 91.

Akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868

KUHPerdata yaitu:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) diaamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*)."

Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting karena Pasal 1482 KUHPerdata memuat aturan kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada. Abdul Kadir Muhammad menjabarkan secara detail levering tersebut sebagai berikut penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima diaertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui

prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT⁵⁵.

Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian memberikan kejelasan dalam perbuatan hukum seperti dalam hal pembuatan Perjanjian atau Akta Jual Beli . Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut maka diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT, dimana akta PPAT *merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah*"⁵⁶.

6. Kerangka Pikir

Profesi PPAT memerlukan suatu tanggung jawab, baik secara individu maupun secara sosial. Terutama ketaatan Profesi PPAT pada norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi. Bahkan hal itu merupakan suatu kewajiban, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada⁵⁷.

⁵⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet.I, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.55-56

⁵⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Ibid*

⁵⁷ Liliansa Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, hal. 4.

Dengan merujuk pada Pasal 1 angka 1 UUJN, Habib Adjie⁵⁸ menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Juga, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, Semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain, Sedangkan PPAT dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebutkan PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Keberadaan dari akta otentik adalah terkait dengan dua hal Pertama terkait dengan Pasal 1866 KUHPerdara tentang pembuktian di muka pengadilan, di mana bahwa alat bukti tulisan terletak pada urutan pertama. Oleh karenanya jenis surat atau akta memiliki peran yang sangat penting dalam perkara perdata. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan⁵⁹.

⁵⁸ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 13.

⁵⁹ Boediarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta: hal, 157.

Kedua terkait dengan kelebihan dari akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta. Atau, bahwa suatu akta otentik ialah mempunyai kekuatan pembuktian yang lengkap. Bukti lengkap adalah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya.

Hal tersebut sebagaimana dinyatakan oleh Sudikno Mertokusumo⁶⁰, bahwa kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Ialah lain adalah terdegradasinya kekuatan pembuktian akta Notaris dan bisa juga batalnya akta Notaris⁶¹.

Bahkan, PPAT dapat dilaporkan telah memasukkan keterangan palsu atau setidak-tidaknya mengetahui keterangan tersebut tidak benar namun tetap dimasukkan dalam Akta Jual Beli. Sehingga, akta tersebut

⁶⁰ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.114.

⁶¹ Idris Aly Fahmi, Agustus 2013, "*Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*", *Arena Hukum*, Volume 6, Nomor 2, hal. 220.

tidak memenuhi syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab pembatalan suatu akta Notaris⁶².

Berdasarkan Pasal 18 UUJN, Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah Kabupaten atau Kota, dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dan tempat kedudukannya. Sedangkan mengenai wilayah kerja PPAT, disebutkan dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

Penyidikan dan penetapan tersangka terhadap PPAT dengan sangkaan telah melanggar Pasal 266 ayat (1) dan (2) KUHP Jo pasal 56 KUHP, dikarenakan dalam akta jual beli tersebut dinyatakan harga tanah objek jual beli sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) telah bertentangan dengan kesepakatan harga tanah yang disepakati oleh penjual dan pihak pembeli yaitu sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), sehingga oleh penyidik dianggap akta jual beli tersebut, memuat keterangan palsu yang jika digunakan dapat mendatangkan kerugian. Penghentian penyidikan PPAT terhadap akta jual beli tersebut ditetapkan, dikarenakan penyidik' tidak dapat menunjukkan dan membuktikan siapa pihak yang dirugikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 266 ayat (1) dan (2) KUHP Jo pasal 56 KUHP.

⁶² *Ibid*, hal. 221