

## **PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAHDALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

**Bisman Gaurifa**

**Mahasiswa fakultas hukum universitas nias raya**

### **Abstrak**

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa. Keberadaan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta dituntut berlaku baik dan benar. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) yang mengatur tentang pendaftaran tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum, dan adanya penyimpangan dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur maka PPAT harus bertanggungjawab terhadap dokumen yang dibuat. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis dengan mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Analisis data kualitatif yaitu data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara deskripsi, logis dan sistematis. Serta penarikan kesimpulan yang dilakukan dengan menggunakan metode deduktif. Berdasarkan temuan penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban pidana oleh PPAT secara yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara tegas tidak mengatur sanksi pidana yang diberikan kepada PPAT dalam membuat akta jual beli dan dalam Pasal 10 peraturan tersebut, bahwa pertanggungjawaban profesi PPAT hanya memberikan sanksi administrasi. Namun dalam penerapan pertanggungjawaban pidana kepada PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana dalam menjalankan kewenangannya maka PPAT dapat dijerat dengan menggunakan KUHP yang telah diatur mulai dari pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 266 KUHP dan dapat dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP, serta saran dari penulis yaitu baiknya peraturan ini ditinjau kembali dengan menambahkan dan merumuskan aturan yang mengatur tentang pasal pemidanaan terhadap seorang PPAT yang terbukti melakukan suatu tindak pidana penerbitan akta jual beli yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (pemalsuan akta jual beli); serta dalam pembuatan akta jual beli, seorang PPAT diharapkan serta diharuskan untuk lebih hati hati dan melakukan penerbitan akta jual beli dengan tidak

mengabaikan standarisasi penerbitan akta jual beli.

**Kata Kunci:** Pertanggungjawaban Pidana; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Jualbeli

### **Abstract**

*An authentic deed made by the PPAT is proof of ownership which can guarantee legal certainty if a dispute occurs one day. The existence of a PPAT in carrying out its duties and authorities in making deeds is required to act properly and correctly. Since the enactment of the Government Regulation (PP) which regulates land registration, the sale and purchase must also be carried out by the parties before the PPAT who is in charge of making the deed. By carrying out the sale and purchase before the PPAT, clear conditions are fulfilled (not dark legal actions, which are carried out in secret). The PPAT is responsible for examining the legal requirements for legal actions, and if there are irregularities in the implementation of the sale and purchase deed that are not in accordance with the procedure, the PPAT must be responsible for the documents drawn up. The type of research used is normative legal research using statutory law approaches, case approaches, and analytical approaches by collecting secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Qualitative data analysis, namely secondary data obtained from research results are arranged in a descriptive, logical and systematic manner. As well as drawing conclusions made using the deductive method. Based on the research findings and discussion, it can be concluded that criminal liability by the PPAT is legally regulated in Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Officials for Making Land Deeds, strictly does not regulate criminal sanctions given to PPATs in making sales and purchase deeds and in Article 10 of the regulation said, that the responsibility of the PPAT profession only provides administrative sanctions. However, in the application of criminal responsibility to PPATs who are proven to have committed criminal acts while exercising their authority, PPATs can be charged using the Criminal Code which has been regulated starting from Article 263 of the Criminal Code to Article 266 of the Criminal Code and can be linked to Article 55 paragraph (1) of the Criminal Code, as well as suggestions from the author, namely that it is better to review this regulation by adding and formulating rules governing the penalty article against a PPAT who is proven to have committed a criminal act of issuing a sale and purchase deed that is not in accordance with the actual situation (falsification of a sale and purchase deed); as well as in making a sale and purchase deed, a PPAT is expected and required to be more careful and issue a sale and purchase deed without neglecting the standardization of the issuance of a sale and purchase deed.*

**Keywords:** Criminal Liability; Land Titles Registrar; Deed of sale & purchase

### **A. Pendahuluan**

#### **a. Latar Belakang Masalah**

Kedudukan hukum dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

memberikan perlindungan hukum sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta-akta tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai

dokumen resmi dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga bisa diperlukan dalam keperluan bukti tertulis yang menjadi hukum berupa akta otentik. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Sebagai pejabat negara, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta jual beli tanah. Akan tetapi, masih terdapat masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan. Hal ini di karenakan masyarakat masih dipengaruhi oleh kebiasaan-kebiasaan hukum adat setempat. Tentu, dalam pembuatan akta jual beli dibawah tangan ini tidak memiliki kepastian hukum dan pembuktiannya tidak mengikat.

Keotentikan akta yang dibuat oleh notaris atau PPAT dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat pada dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam

ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan para pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta yang dibuat, (Vivin Pomantow:2018:90). Meskipun sama-sama berwenang membuat dan menerbitkan akta otentik, namun payung hukum kewenangan kedua pejabat tersebut

berbeda. Kewenangan notaris mengaju pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT kewenangan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa. Selain itu, akta otentik merupakan instrumen perlindungan hukum bagi pemiliknya. Seiring dengan perkembangan dengan banyaknya sengketa, masyarakat sudah menyadari pentingnya legalitas dalam proses perbuatan-perbuatan hukum yang akan dilakukan maupun sudah dilakukan dan kemudian dituangkan dalam suatu dokumen dalam bentuk akta otentik. Kesadaran masyarakat membuat akta di hadapan pejabat yang berwenang menunjukkan masyarakat telah sadar bahwa untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian terhadap objek yang dimilikinya dibutuhkan alat bukti berupa akta. Akta dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap subjek hukum. Tujuannya dibuat akta tidak lain agar menghindari atau meminimalisir terjadinya hubungan hukum yang bermasalah atau cacat dapat merugikan subjek hukum maupun masyarakat, (Anke Dwi Saputro:2009:15).

Dalam dunia pekerjaan notaris dituntut untuk bekerja dengan secara profesional dan penuh tanggungjawab

dalam memberikan pelayanan publik dengan baik dan tanpa adanya keberpihakan sesuai dengan koridor standar pelayanan jabatan yang telah diatur dalam UUJN yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dengan baik dengan mengedepankan prinsip-prinsip kode etik notaris, (Habib Adjie:2015:10).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jabatan sebagai notaris timbul karena adanya faktor kebutuhan dari masyarakat di dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang saling membutuhkan adanya suatu alat bukti perihal hubungan hukum yang bersifat keperdataan di antara mereka, (L.umban Tobing:1996:30).

Keberadaan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta memang dituntut berlaku baik dan benar yang artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya dan tidak mengada-ada atas akta yang dibuatnya serta harus menjelaskan atau membacakan isi akta sesuai maksud yang disepakati kedua belah pihak, (Ismantoro Dwi Yuwono:2013:195). Dalam praktek dilapangan seringkali ditemukan hal-hal yang memang ditemui adanya pelayanan PPAT dalam memberikan jasa kepada masyarakat adakalanya tidak memuaskan karena berbagai hal yang mengakibatkan banyak ditemukan PPAT di laporkan oleh klien mereka sendiri kepada lembaga kode

etik profesi bahkan ada yang melaporkan dengan menempuh jalur hukum baik itu perdata dan pidana. Apabila berpedoman pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN notaris dalam melaksanakan tugas berkaitan pembuatan akta yang menjadi kewenangannya harus menjunjung tinggi nilai kejujuran, seksama dalam mengambil keputusan, dan mengedepankan sikap kemandirian dalam menjalankan tugas yang diemban dan tidak perbuatan hukum.

PPAT selaku pejabat umum wajib bekerja dengan penuh tanggungjawab dan mengabaikan dalam memberi jasa pelayanan kepada masyarakat yang menyangkut penerbitan akta otentik kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.<sup>6</sup> PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT umum, PPAT khusus, dan PPAT sementara. PPAT khusus adalah pejabat yang ditunjuk karena yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintah. Sedangkan PPAT sementara merupakan pejabat yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) yang mengatur tentang pendaftaran tanah, maka jual beli juga harus di lakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi- sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak tersebut, sedangkan

pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua saksi. Dalam fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum, adanya penyimpangan dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur maka PPAT harus bertanggungjawab terhadap dokumen yang dibuat.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.**

#### **b. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pertanggungjawaban pidana PPAT dalam pembuatan akta jual beli ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah?

#### **c. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, maka yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli ditinjau dari peraturan pemerintah **Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

### **B. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan

dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada norma hukum dan aturan perundang-undangan yakni dengan mengkaji dokumen dan teori hukum yang ada. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan pada kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Tujuannya dari penelitian hukum normatif adalah untuk memberikan penjelasan bagaimana menerapkan suatu peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Jenis penelitian hukum normatif terdiri dari beberapa bagian, (Zainuddin Ali:2009:22), sebagai berikut:

1. Penelitian terhadap asas-asas hukum,
2. Penelitian terhadap sistematika hukum,
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal,
4. Perbandingan hukum, dan
5. Sejarah hukum.

#### **2. Metode Pendekatan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan metode pendekatan penelitian. Metode penelitian ini memerlukan pendekatan-pendekatan tertentu sebagai dasar untuk menyusun argumen yang tepat sesuai dengan peraturan Perundang-undangan.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti, yaitu:

- a. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara

umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan Perundang-undangan. Pendekatan peraturan Perundang-undangan dilakukan dengan mempelajari kesesuaian antara undang-undang dengan peraturan lain.

b. Pendekatan Analisis

Analisis adalah penguraian terhadap suatu peristiwa (perbuatan) dengan penelaan hukum untuk mengetahui bagaimana sebenarnya. Pendekatan analisis adalah pendekatan yang didasarkan pada peraturan hukum dengan keadaan yang sesungguhnya.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan studi pustaka. Studi pustaka yang dilakukan yaitu dengan cara mengumpulkan data serta menganalisis data sekunder. Data sekunder tersebut terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti, yakni UUD 1945, Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi, dan lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum data primer, terdiri dari buku-buku, makalah, baik yang tersaji dalam bentuk cetak maupun elektronik, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan data yang memberikan informasi atau petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus ensiklopedia, kamus bahasa hukum, Internet, dan lain sebagainya.

### 4. Analisis Data

Jenis analisis data yang digunakan dalam Penelitian ini yaitu menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan mengolah secara sistematis dan kemudian dideskripsikan, sehingga diperoleh pengertian atau pemahaman, persamaan dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder dari penelitian yang akan dilakukan peneliti, (Burhan Ashshofa:2010:20).

Metode berpikir dalam mengambil kesimpulan adalah metode deduktif ke induktif. Deduktif adalah yang menyimpulkan pengetahuan yang bersifat umum, kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat khusus.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Peran dan Kewenangan PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas tanah rumah susun. Perbuatan-perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi:

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; dan
- g) Pemberian hak tanggungan.

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT adalah perbuatan hukum antara subjek hukum, yaitu:

- a. Antara orang dengan orang;
- b. Antara orang dengan badan hukum;
- c. Antara badan hukum dengan badan hukum.

Didalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT tetap mengacu dan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut undang-undang maupun yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Sepanjang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diharuskan dalam pembuatan akta otentik telah terpenuhi sebagaimana mestinya maka PPAT telah melaksanakan fungsi dan tanggungjawab berdasarkan amanat yang diberikan kepadanya.

## 2. Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembelian Jual Beli Tanah di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

### a) Tanggungjawab secara etika

Terhadap profesi PPAT dalam

memberikan pelayanan harus profesional, profesional itu bertanggungjawab terhadap diri sendiri dan kepada

masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban, bukan sekedar karena hobi atau untuk mencari keuntungan.

Pertanggungjawaban kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif pada masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif untuk mencari keuntungan, melainkan juga kepada sesama manusia.

Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung secara resiko yang timbul akibat pelayanan itu, (Abdulkadir Muhammad:1998:60). Dalam organisasi profesi, ada dewan kehormatan yang mengoreksi pelanggaran kode etik. Profesi menuntut pemenuhan nilai moral dari pengembannya dimana nilai moral merupakan kekuatan yang mengarah dan mendasari perbuatan luhur. Frans Magnis Suseno mengemukakan tiga nilai moral yang dituntut dari pengemban profesi:

1. Berani berbuat untuk memenuhi tuntutan profesi;

2. Menyadari kewajiban yang harus dipenuhi selama menjalankan profesi; dan
3. Idealisme sebagai perwujudan makna misi organisasi profesi.<sup>12</sup>

Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan diri sendiri.

Ketentuan kode etik profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan dilanggar oleh yang bersangkutan. Di dalam penerapan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran, dimana ketentuan kode etik wajib dilaksanakan oleh setiap profesi yang membuat akta.

Berdasarkan hal diatas, maka dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT di dalam menjalankan tugas dan profesi memiliki tanggungjawab terhadap diri sendiri yaitu etika di dalam melaksanakan tugas dan kewenangan yang diberikan oleh undang-

undang atau peraturan perundang-undangan.

#### a. Tanggungjawab secara hukum

Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani kliennya yang meminta jasa pelayanannya untuk membuat akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sesudah dan sebelum membuat akta. Mengenai kewajiban PPAT secara hukum dalam membuat akta jualbeli dapat dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun kewajiban PPAT sebelum membuat akta tanah, yaitu:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pembuatan atau pembebanan hak atas tanah atau hak atas milik atas satuan rumah susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan kepada Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan yang ada didaftar kantor pertanahan nasional dengan memperlihatkan yang asli.

Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan

ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pembebanan atau pemindahan hak atas tanah atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis dilakukan pemerintah sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang, (Boedi Harsono:2002:625). tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu, (Muammar Himawan:2004:38).

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.

Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan

tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik. Kewenangan dalam hal ini dibedakan menjadi, (Prajudi Admosudirjo:2001:4):

- a. Pemberian kewenangan: pemberian hak kepada, dan pembebanan kewajiban terhadap badan (atribusi/mandat);
- b. Pelaksanaan kewenangan: menjalankan hak dan kewajiban publik yang berarti mempersiapkan dan mengambil keputusan;
- c. Akibat Hukum dari pelaksanaan kewenangan: seluruh hak dan/atau kewajiban yang terletak rakyat/burger, kelompok rakyat dan badan.

Dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf, terdiri atas:
  - 1) Diberhentikan dengan hormat;
  - 2) Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
  - 3) Diberhentikan sementara.
- b. PPAT diberhentikan
  - 1) Permintaan sendiri;
  - 2) Tidak lagi mampu menjalankan

- tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri/kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- 3) Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
  - 4) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
  - 5) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun
  - 6) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena;
  - 7) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
  - 8) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.
- c. PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:
- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 tahun atau lebih berat;
  - 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
  - 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain dari pada tempat kedudukan sebagai PPAT;
  - 5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - 6) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
  - 7) Melakukan perbuatan tercela.
- d. PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- f. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT.

Dari uraian penjelasan pembahasan diatas, mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam menjalankan tugas dan tanggungjawab dalam profesi membuat akta jual beli yang melanggar aturan hanya dikenakan sanksi administrasi. Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24

tahun 2016 secara normatif pertanggungjawaban PPAT secara pidana tidak dijelaskan tentang sanksi pidana. Akan tetapi, seorang PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang melanggar aturan hukum hanya dibebankan masalah kode etik administrasi dan tidak ada pertanggungjawaban pidana yang diberikan kepada PPAT yang telah salah melaksanakan akta jual beli.

## 2. Tanggung Jawab

### PPAT Dalam

### Pembuatan Akta Jual

### Beli Tanah

Tanggung jawab utama PPAT secara khusus membuat serta mengesahkan perbuatan hukum ke dalam Akta PPAT atas perbuatan hukum tentang, (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji:2007:13):

- a. Peralihan dan pembebanan hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun; dan
- b. Pemberian kuasa pembebanan hak cara pemberhentian PPAT diat dengan peraturan menteri.

Kewenangan melakukan tugas PPAT tersebut berlaku untuk daerah kewenangan atau sesuai dengan daerah kerja atau wilayah kerja PPAT yang meliputi satu wilayah provinsi, daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya, yang diatur secara jelas dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tugas dan prinsip yang harus dilaksanakan dalam pembuatan akta otentik dari 8 (delapan) jenis/macam perbuatan hukum hak atas tanah yang merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, mengenai pembuatan akta peralihan, pembebanan, pemberian kuasa oleh pihak-pihak yang wajib dan harus dijalankan sesuai peraturan perundang-undangan, serta memenuhi syarat secara prosedural.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973, PPAT hanya mencatatkan/menuliskan yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak, dan tidak ada kewajiban untuk menyelidiki secara materiil tentang yang dikemukakan oleh para penghadap. PPAT tidak menjamin pihak-pihak berkata benar dan yang dijamin adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang dimuat didalam akta yang telah dibuat. PPAT tidak berkewajiban mengecek secara materiil apa yang dikemukakan atau dikatakan oleh para penghadap yang berkepentingan atas akta PPAT tersebut. PPAT tidak dapat dilibatkan didalam hal para pihak bersengketa, sebab PPAT bukan sebagai pihak yang berkepentingan.

Tugas dan kewenangan pembuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dahulu dikenal dengan sebutan Akta Hipotek, sebelum dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya atau lebih jelas sebelumnya dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewenangan tersebut dipercayakan kepada:

- 1) Hakim Pengadilan Niaga/Negeri; dan
- 2) Notaris selaku Pejabat Umum sesuai KUHPerduta Pasal 1868, yang hingga sekarang pemerintah tidak pernah mencabut kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta tentang pertanahan.

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenakan atau dijatuhi sanksi berupa sanksi Administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi "Perdata dan Pidana" terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerduta dan sanksi pidana yang termuat dalam KUHP.

#### **D. Kesimpulan**

##### **1. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban pidana oleh PPAT secara yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tegas tidak mengatur sanksi pidana yang diberikan kepada PPAT dalam membuat akta jual beli. Secara limitatif

dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa pertanggungjawaban profesi PPAT hanya memberikan sanksi administrasi. Namun dalam penerapan pertanggungjawaban pidana kepada PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana dalam menjalankan kewenangannya maka PPAT dapat dijerat dengan menggunakan KUHP yang diatur dalam Bab XII tentang Memalsukan Surat- Surat, mulai dari Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 266 KUHP yang dapat dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP.

##### **2. Saran**

Berdasarkan simpulan tersebut, maka saran penulis adalah sebagai berikut:\

- a) Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, baiknya peraturan ini ditinjau kembali dengan menambahkan dan merumuskan aturan yang mengatur tentang pasal pemidanaan terhadap seorang PPAT yang terbukti melakukan suatu tindak pidana penerbitan akta jual beli yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (pemalsuan akta jual beli).
- b) Dalam pembuatan akta jual beli, seorang PPAT diharapkan serta diharuskan untuk lebih hati hati dan melakukan penerbitan akta jual beli dengan tidak mengabaikan standarisasi penerbitan

akta jual beli. Hal ini perlu untuk menghindari penerbitan akta jual beli yang cacat hukum serta mencegah masyarakat yang ada kalanya mencoba untuk bermain-main dalam permohonan akta jual beli.

## E. Daftar Pustaka

### a. Buku

- Admosudirjo, Prajudi. *Teori Kewenangan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2001) Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2015)
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010)
- Himawan, Muammar. *Pokok-Pokok Organisasi Modern* (Jakarta: Bina Ilmu, 2004)
- Prajitno, Andi, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, (Surabaya: Perwira Media Nusantara, 2017)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007)
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011)
- Saputro, Anke Dwi. *100 Tahun INI, Jati Diri Notaris Indonesia, Sekarang dan di Masa Mendatang* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009)
- Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*

(Jakarta: Erlangga, 1996)

Yuwono, Ismantoro Dwi. *Memahami berbagai Etika profesi dan Pekerjaan* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013)

### b. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Hukum Pidana (KUHP)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Keputusan kepala Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### c. Jurnal

Vivin Pomantow. *Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara* (Jurnal Lex Privatum. Vol.VI/No.7/Sept/2018).