

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh, Syukur Alhamdulillah, segala Hormat, Puji, dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu WaTa'Ala, serta Baginda Nabi Muhammad Shallallahu 'AlaihiWaSallam, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul:

### **PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH SELESAI MASA JABATANNYA ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG PERNAH DIBUAT BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PPAT**

Penulisan Tesis ini merupakan bagian dan syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. Penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan Doa, dukungan, dan segala perhatian yang diberikan Ayah **Achmad Gobel** dan Ibu **Nurhaeda Yasin, SE**, yang sangat penulis Hormati, Kasihi, dan Muliakan. Terimakasih atas segala perhatian yang diberikan, InsyaAllah Ayah dan Ibu selalu diberikan Kesehatan, umur panjang, dan selalu dilindungi dimanapun Ayah dan Ibu berada dalam aktifitas keseharian.

Juga penulis mengucapkan terimakasih kepada adik tercinta **Lila Fadhila Gobel**. Pada kesempatan ini juga penulis tidak lupa mengucapkan rasa terimakasih kepada yang terhormat:

1. **Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., M.S** Selaku Rektor Universitas Brawijaya
  2. **Dr. Rachmad Syafa'at, S.H., M.Si** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
  3. **Dr. Imam Koeswahyono, S.H.,M.Hum** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, dan juga selaku Pembimbing Utama Penulis.
- Yang selalu menyediakan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan dalam penulisan tesis ini sampai selesai

4. **Dr.Nurini Aprilianda,S.H., M.Hum**, sebagai tenaga pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, sekaligus Dosen Pembimbing Kedua Penulis yang juga selalu menyediakan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan dalam penulisan tesis ini sampai selesai

5. Seluruh **Dosen/TenagaPengajar** Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh perkuliahan

6. Seluruh **Pimpinan dan Staf** Pegawai Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan pelayanan administrasi dalam menunjang penyelesaian perkuliahan.

7. Keluarga Besar **Ikatan Mahasiswa/i Kenotariatan Kawanua Brawijaya(IMKKB)**

8. Teman-teman **Kelas A Angkatan 2016 Program Studi Magister Kenotariatan**

9. Terimakasih juga kepada **Lukman Hakim Ake**, untuk dukungan, doa dan kesabarannya.

10. Sahabat-sahabat yang selalu saling mendukung dan mendoakan satusama lain. Terimakasih atas kebersamaan, persahabatan, dukungan, dan perhatian yang tercipta sejak sama-sama menempuh proses perkuliahan di Kota Malang. (**Ayunda Dinopa, Engeline Y.D.A.L Polimpung, GianniniMokoginta, Irwandy Samad, Dyahkusuma A. Yudhiswara, Kevin G.Y Ronoko**)

Penulis juga memohon maaf yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak jika selama proses perkuliahan dan penulisan tesis ini ada tingkah laku penulis baik sengaja maupun tidak disengaja telah melakukan kesalahan-kesalahan yang dibuat.

Kiranya Allah Subhanahu WaTa'Ala selalu melimpahkan rahmat dan kasih sayangNYA kepada kita semua, Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Malang,

TirzaChalimahGobel

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
<b>RINGKASAN</b> .....	iv
<b>SUMMARY</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. LatarBelakang.....	1
1.2. RumusanMasalah.....	5
1.3. TujuanPenulisan.....	6
1.4. ManfaatPenulisan.....	6
1.5. OrisinalitasPenulisan.....	7
1.6. KerangkaTeoritik.....	9
1.7. MetodePenelitian.....	18

1.7.1. Jenis Penelitian.....	18
1.7.2. Pendekatan Penelitian.....	19
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	19
1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	20
1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	21
1.8. Kerangka Konseptual.....	21
1.9. Desain Penelitian.....	23
1.10. Sistematika Penulisan.....	24
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
2.1. Kajian umum tentang Pejabat pembuat akta tanah.....	25
2.2. Kajian umum tentang Akta Tanah.....	29
2.3. Kajian umum tentang jual beli tanah.....	31
2.4. Kajian umum tentang tanggung jawab.....	33
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
3.1. Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli tanah yang pernah dibuat.....	36
3.1.1. Kewenangan, kewajiban dan larangan PPAT.....	36
3.1.2. Bentuk tanggung jawab PPAT yang telah selesai masa jabatan atas akta jual beli yang pernah di buat.....	43
3.2. Relevansi Hak Ingkar dalam BW sebagai bentuk Perlindungan hukum bagi PPAT yang telah berakhir masa jabatannya jika terjadi gugatan dari para pihak terkait akta yang pernah dibuatnya.....	73

<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>90</b>
---	-----------

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>92</b>
----------------------------	-----------

Tirza Chalimah Gobel, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, September 2018, **PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH SELESAI MASA JABATANNYA ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG PERNAH DIBUAT BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PPAT**(Dr. Imam Koeswahyono.,S.H.,M.Hum, Dr. Nurini Aprilianda, S.H., M.Hum.,)

#### Ringkasan

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 mengatur tentang tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli selama masa jabatannya. Sedangkan tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli selesai masa jabatannya belum diatur secara jelas. Penulis menganalogikan dengan jabatan Notaris yang mana UUJN mengatur secara jelas bentuk tanggungjawab Notaris baik selama masih menjabat maupun selesai masa jabatannya. PPAT belum memiliki payung hukum kongkrit untuk memberikan suatu bentuk perlindungan hukum, jika PPAT mendapatkan gugatan dari pihak ketiga setelah masa jabatannya selesai terkait akta jual beli yang pernah dibuatnya. Berdasarkan hal tersebut, penulis membuat penelitian ini dengan tujuan menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya selesai masa jabatan dan relevansi Hak Ingkar sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT yang telah selesai masa jabatannya sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT. Metode penelitian yang digunakan penulis yaitu yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tanggung jawab PPAT selesai masa jabatannya terhadap akta jual beli yang dibuatnya, terbagi menjadi dua, yakni Pertanggungjawaban perdata dilakukan jika ada kerugian sehingga PPAT harus melakukan ganti rugi kepada para pihak. Kemudian tanggungjawab pidana, dapat dilakukan jika PPAT terbukti bersalah di pengadilan, tetapi PPAT juga dapat tidak dikenakan pertanggungjawaban pidana karena PPAT merupakan pejabat menurut Undang-undang, yang dalam pekerjaannya mengikuti perintah para pihak. PPAT tidak dapat menggunakan Hak Ingkar dalam BW karena tidak relevan lagi sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang selesai masa jabatan. Akan tetapi, seharusnya PPAT dapat menggunakan hak ingkar tersebut dalam proses pemanggilan oleh pihak berwenang sama halnya dengan Notaris yang diatur oleh UUJN, tetapi belum ada aturan pelaksana yang secara khusus bagi PPAT untuk menjadikan dasar hak ingkar sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT.

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa belum ada aturan yang secara khusus mengatur tentang bentuk tanggungjawab bagi PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya setelah masa jabatannya berakhir. Hak Ingkar dalam BW tidak relevan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT jika terjadi gugatan pihak ketiga sehingga harus diatur secara jelas mengenai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT selesai masa jabatannya.

TirzaChalimahGobel, Master's in Notarial Law, Faculty of Law UniversitasBrawijaya, September 2018, **Liability of Land Deed Official no longer serving over Sale Deed ever made according to Government Regulation Number 24 of 2016 on Regulation of Land Deed Official Post** (Dr. Imam Koeswahyono., S.H., M.Hum, Dr.NuriniAprilianda, S.H., M.Hum)

## SUMMARY

The Regulation issued by the Head of National Land Agency Number 1 of 2006 on Provisions of Execution of Government Regulation Number 37 of 1998 on the Regulation of Land Deed Official (hereinafter PPAT) Position regulates the liability of PPAT regarding Sale Deed (hereinafter AJB) as long as the PPAT serving period. However the liability of the PPAT in regard to AJB after he/she stops serving is not clearly regulated. The author compares this case to the Notarial Post in which the Act on Notarial Post (hereinafter UUJN) clearly regulates the liability of a Notary either when he/she still serves or not. The PPAT is not yet provided by clear legal protection, in case of charges filed by the third party against the PPAT when the PPAT no longer serves. This research is aimed to analyse the form of liability of PPAT regarding AJB that the PPAT once issued when the PPAT no longer serves and the relevance of refusal right as a form of legal protection given to PPAT. The research method referred to normative juridical method with statute approach.

The research result indicates that the liability of PPAT, not serving anymore, regarding to AJB ever issued, is categorised into two: civil liability in case of loss that may cause the PPAT to pay the compensation for the parties disadvantaged, and criminal liability regarding the situation where PPAT is pleaded guilty at court. However, it is still possible that PPAT holds no criminal liability simply because PPAT only performs tasks, according to Acts, by following orders given by the parties concerned. The PPAT cannot use refusal right in BW, as it is no longer relevant as legal protection for the PPAT that does not serve anymore. However, the PPAT should still be able to use the refusal right when he/she is summoned by the authorities, similar to the case of the Notary as regulated in UUJN, but there is still no special regulation for the PPAT to make the refusal right the basis of legal protection for PPAT.

The research result concludes that there has not been any specific regulation that regulates the liability of PPAT for the AJB once made when the PPAT no longer serves. The refusal right in BW is not relevant as the form of legal protection for PPAT in case of charges filed by the third parties. This situation indicates that clear regulation regarding the legal protection for the PPAT when he/she no longer serves is required.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Di Indonesia peraturan mengenai pertanahan di atur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 ( lembaran Negara tahun 1960 nomor 104,tambahan lembaran Negara nomor 2034) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Sejak berlakunya undang-undang tersebut maka segala peraturan tentang pertanahan yang berlaku pada masa hindia belanda di cabut.

Tujuan di bentuknya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria tersebut adalah untuk menjadi dasar dalam pengaturan pertanahan sehingga terciptanya keadilan dan kemakmuran terhadap seluruh rakyat Indonesia dan khususnya masyarakat tani meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat.<sup>1</sup>Dengan berlakunya undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut semakin menutup kesempatan kepada para warga Negara asing yang ingin memiliki hak milik atas tanah di indonesia.

Pasal 21 undang-undang pokok agraria mengatur<sup>2</sup> :

*“Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”*. Dalam pasal tersebut di jelaskan hanya warga Negara Indonesia yang memiliki hak untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Pengaturan tentang pertanahan bukan hanya di atur

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia, Jakarta, 2010, hlm. 2.

<sup>2</sup> Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

dalam undang-undang pokok agraria saja, ada beberapa peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah di antaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah(Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada para pemilik tanah yang sah sehingga tidak terjadi sengketa antara yang satu dengan yang lain .Selain itu tujuan di lakukan pendaftaran tanah agar terciptanya tertib administrasi dan untuk mengetahui pemilik tanah yang wajib membayar pajak. Dalam pendaftaran tanah pemilik yang sah akan mendapatkan bukti kepemilikan tanah yaitu berupa sertifikat hak atas tanah tersebut sehingga memiliki kekuatan hukum yang sah terhadap hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur,Pendaftaran tanah dalam tiap Provinsi dan atau Kabupaten/Kota di laksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berada di tiap daerah. Dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan untuk membantu BPN dalam melakukan pendaftaran tanah di angkatlah seorang pejabat pembuat akta tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang di angkat oleh Menteri Agraria/Kepala BPN untuk melaksanakan pendaftaran tanah PPAT memiliki fungsi sebagai mitra BPN untuk membantu Kepala BPN dalam pelaksanaan pendaftaran tanah PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun1998(lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2016 nomor 120) tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memiliki wilayah kerja yang meliputi satu wilayah Provinsi. Dalam beberapa daerah di wilayah Indonesia masih mengalami kekuarangan PPAT, untuk menghindari hal tersebut maka di angkatlah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang di tunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT<sup>3</sup>.

Tugas dari PPATS sama dengan tugas dari PPAT sebagaimana dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998, sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu membantu Kepala BPN dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Artinya PPAT 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, sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam hal ini penulis ingin mengkaji tentang Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah ( lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 nomor 52, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3746), sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam

<sup>3</sup>Sulhan , Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra wacana media, Jakarta, 2018, Hlm.149.

ketentuan mengenai Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban dari PPAT maupun PPATS ketika telah berhenti atau telah pensiun. Adapun dalam ketentuan 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 bentuk pertanggungjawaban PPAT/PPATS yang diatur dalam ketentuan tersebut hanya terdapat pada bunyi sumpah jabatan PPAT/PPATS yaitu sebagaimana pada Pasal 34, janji akan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Selanjutnya janji untuk merahasiakan isi-isi akta yang dibuat dan protokol yang menjadi tanggung jawab yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang harus dirahasiakan. Adapun dalam peraturan tersebut terjadi kekaburan norma dimana pertanggung jawaban tersebut hanya pada saat menjabat sebagai PPAT/PPATS ketika telah selesai masa jabatan tidak ada peraturan yang mengatur sehingga jika terjadi permasalahan, sebagai contoh, jika suatu waktu terjadi masalah atas akta yang pernah dibuat, bisa saja di akibatkan karena ada kesalahan isi, atau format dalam Akta para pihak tidak bisa meminta pertanggungjawaban dari PPAT/PPATS yang telah berhenti, atau pensiun.

karena ketentuan mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban sebagai Pembuat Akta Tanah jika yang bersangkutan telah pensiun. Artinya ketentuan tersebut hanya mengatur tanggungjawab PPAT/PPATS terhadap Akta yang dibuat hanya selama PPAT/PPATS tersebut masih aktif saja, sehingga para pihak yang berkepentingan

tidak terlindungi secara hukum jika suatu saat terdapat kesalahan dalam Akta yang dibuat. Melatar belakangi pada uraian diatas, maka penulis ingin melakukan kajian lebih mendalam dan akan dituangkan dalam penulisan tesis dengan judul **“PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH SELESAI MASA JABATANNYA ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG PERNAH DIBUAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latarbelakang di atas maka rumusan masalah yang akan di buat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli tanah yang pernah di buat berdasarkan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 ?
2. Bagaimana relevansi Hak Ingkar dalam BW sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan dari para pihak terkait akta jual beli yang pernah di buatnya ?

### 1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan pada rumusan masalah, maka yang menjadi tujuan penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui, menguraikan dan menganalisis pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli tanah yang pernah di buat berdasarkan Peraturan pemerintah noor 24 tahun 2016.
2. Untuk mengetahui, menguraikan dan menganalisis relevansi Hak Ingkar dalam BW sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan dari para pihak terkait akta jual beli yang pernah di buatnya

### 1.4. Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penelitian ini dapat di bagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

#### 1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di tunjukan agar dapat memberikan masukan untuk mengembangkan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum perdata pada khususnya

#### 1.4.2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi pemerintah

Memberikan kontribusi dalam mengambil kebijakan terkait permasalahan tentang peraturan jabatan Pejabat pembat akta tanah nomor 37 tahun 1998 dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016.

#### **b. Bagi Notaris/PPAT**

Hasil dari penelitian ini dapat di gunakan sebagai bahan untuk menambah wawasan mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan atas akta jual beli yang pernah di buat, dan di harapkan agar dapat di perhatikan kembali oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab agar lebih teliti dan berhati-hati supaya tidak terjadi kesalahan di kemudian hari yang dapat menimbulkan kerugian terhadap diri sendiri dan orang lain.

#### **1.5. Orisinalitas Penulisan**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis, ditemukan adanya penulisan yang berkaitan dengan judul yang hendak dikaji penulis, yaitu:

**Perbandingan Dengan Penelitian Sebelumnya :**

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH SELESAI MASA JABATANNYA ATAS AKTA JUAL BELI YANG PERNAH DIBUAT BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

No.	Nama Penulis/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaharuan
1.	I Gusti Bagus Yoga Prawira/ Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah	Sama-sama meneliti tentang tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah	I Gusti dalam penelitiannya meneliti tentang apa tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang di buatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT.	menguraikan dan menjelaskan bagaimana pertanggung jawaban PPAT yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli yang pernah di buat serta bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam akta tersebut	Dalam penelitian ini pertanggung jawaban yang dikaji oleh peneliti bukan tanggung jawab ketika PPAT dalam masa jabatannya melainkan ketika PPAT telah selesai masa jabatan
2.	Sudjatmiko Adji / Tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa mutlak	Sama-sama meneliti tentang tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah	Sudjatmiko dalam penelitiannya meneliti tentang bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan kuasa mutlak	menguraikan dan menjelaskan bagaimana pertanggung jawaban PPAT yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli yang pernah di buat serta bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam akta tersebut	Dalam penelitian ini pertanggung jawaban yang dikaji oleh peneliti bukan tanggung jawab ketika PPAT dalam masa jabatannya melainkan ketika PPAT telah selesai masa jabatan

Berdasarkan tabel di atas, peneliti menarik kesimpulan bahwa penelitian terdahulu berbeda dengan penelitian yang di kaji oleh peneliti walaupun pada dasarnya sama-sama membahas tentang tanggung jawab seorang PPAT, akan tetapi dalam penelitian ini peneliti membahas tentang tanggung jawab PPAT yang telah selesai masa jabatannya apabila terdapat kesalahan dalam pembuatan akta jual beli pada saat masih menjabat sebagai PPAT.

## 1.6. Kerangka Teoritik

### 1.6.1. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban dalam kamus hukum ada dua, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Sedangkan *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 335-337

Pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:<sup>5</sup>

1. Teori *faute personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>6</sup>

#### 1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum

<sup>5</sup> Ibid, hlm 365

<sup>6</sup>Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 73-79.

Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. adanya perbuatan;
- b. adanya unsur kesalahan;
- c. adanya kerugian yang diderita;
- d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum.

Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

## 2. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian. Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak dapat sekehendak

hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.

### 3. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.

### 4. Prinsip Tanggungjawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang menyatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Menurut E. Suherman,

*“strict liability disamakan dengan absolute liability, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila*

*kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri. Tanggung jawab adalah mutlak”.*

#### 5. Prinsip Tanggungjawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya, ditentukan, bila film yang ingin dicuci atau dicetak itu hilang atau rusak (termasuk akibat kesalahan petugas), maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugian sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru. Dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditentukan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan.

Dalam kaitan dengan pelaksanaan jabatan Notaris/PPAT maka diperlukan tanggung jawab profesional berhubungan dengan jasa yang diberikan.

Menurut Komar Kantaatmaja sebagaimana dikutip oleh Shidarta menyatakan: *“tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum (legal liability) dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung jawab profesional ini dapat timbul karena mereka (para penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan Hukum”.*

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan control jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan

telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan.

Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.<sup>7</sup>

Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya. Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan professional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang di berikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanannya itu.

Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada

<sup>7</sup> Masyhur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 121.

Tuhan.<sup>8</sup> Dalam menjalankan jabatannya Notaris/PPAT mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya.

Menurut *Paul F. Camanisch* sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa:<sup>9</sup>

*“profesi adalah suatu masyarakat moral (moral community) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. Kode Etik tersebut secara faktual merupakan norma-norma atau ketentuan, yang ditetapkan dan diterima oleh seluruh anggota kelompok profesi”*.

### 1.6.2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut *Fitzgerald* sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), serta Zeno. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>10</sup>

*Fitzgerald* menjelaskan

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 60

<sup>9</sup> E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisivs, Yogyakarta, 1995, hlm. 147

<sup>10</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

*“teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan. Di lain pihak Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi”*.<sup>11</sup>

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satijipto Raharjo,

*“perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif”*.<sup>12</sup>

Pendapat lain mengatakan bahwa, Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, pertama yaitu perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Kedua, perlindungan hukum represif yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan

<sup>11</sup>Ibid, hlm 54

<sup>12</sup>Ibid, hlm 55

yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu :

#### *“1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif*

*Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.*

#### *2. Sarana Perlindungan Hukum Represif*

*Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.”<sup>13</sup>*

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki

<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm.

kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum yang mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat, maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Teori Perlindungan Hukum dalam penulisan ini digunakan untuk menganalisis rumusan permasalahan kedua, yaitu menganalisis terkait relevansi hak ingkar dalam BW bagi Perlindungan Hukum terhadap Pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan atas akta jual beli tanah yang pernah dibuatnya.

## **1.7. Metode Penelitian**

### **1.7.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian ini masalah yang akan di analisa adalah terkait pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan atas akta jual beli yang

pernah di buat, serta relevansi hak ingkar dalam BW sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan atas akta jual beli yang pernah dibuatnya.

### 1.7.2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). Pendekatan ini di gunakan untuk meneliti peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT yang telah selesai masa jabatan atas akta jual beli yang pernah dibuat dan juga relevansi hak ingkar dalam BW sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan atas akta jual beli yang pernah dibuatnya.

### 1.7.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

#### 1. Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini yang digunakan sebagai bahan hukum primer adalah:

- a. ( pasal 1243, 1252, 1365,1366,1367,1868,1909) KUHPerdara
- b. ( pasal 55, 263,264,266) KUHPidana
- c. ( pasal 19, 21, 26) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- d. ( pasal 63,65) undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris

e. ( pasal 19 ) undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan

konsumen

f. ( pasal 1, 2, 3,4) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

g. ( pasal 6, 7, 8, 9, 12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

h. ( pasal 6,37,45) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang

pendaftaran tanah

i. (pasal 28,34,53,55) peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 1

tahun 2006 tentang peraturan pelaksana PP nomor 37 tahun 1998 tentang

peraturan jabatan PPAT

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan suatu petunjuk maupun suatu penjelasan terhadap hukum primer, yaitu:

a. Buku-buku hasil karya ilmiah

b. Hasil-hasil penelitian

c. Artikel – artikel yang diakses melalui internet

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan ini diantaranya:

a. Kamus Hukum

## b. Kamus Besar Bahasa Indonesia

### 1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer maupun sekunder yang diperoleh dari penelitian hukum, akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada dengan menggunakan interpretasi secara Teleologis atau Sosiologis yang juga dilakukan terhadap doktrin-doktrin yang berkembang. Langkah-langkah ini bertujuan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan penelitian.

### 1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang terkumpul akan diinterpretasikan menggunakan metode Interpretasi secara Teleologis atau Sosiologis yaitu cara penafsiran suatu ketentuan undang-undang untuk mengetahui makna atau yang didasarkan pada tujuan kemasyarakatan. Metode interpretasi undang-undang diterapkan pada suatu undang-undang yang masih berlaku tetapi kurang berfungsi karena tidak sesuai lagi dengan keadaan jaman. Terhadap undang-undang yang ada diupayakan (melalui penafsiran) untuk dapat digunakan terhadap peristiwa, hubungan, kebutuhan dan lingkungan masa kini dengan tidak memperhatikan apakah itu pada saat diundangkannya sudah dikenal atau tidak. Dengan lebih sederhana pengertian metode interpretasi teleologis atau sosiologis dapat dikemukakan yaitu merupakan upaya menyesuaikan peraturan perundang-undangan dengan hubungan dan situasi sosial yang baru. Keadaan

undang-undang yang sebenarnya sudah tidak sesuai lagi dengan zaman dijadikan alat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi pada saat sekarang.

### 1.8. Definisi Konseptual

Untuk menghindari adanya kesalahan penafsiran konsep hukum dalam penelitian ini, maka di kemukakan definisi sebagai berikut :

1. Tanggung jawab dalam penelitian ini adalah tanggung jawab berdasarkan PP nomor 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah terhadap segala sesuatu yang di tanggung oleh seorang pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan terhadap akta yang pernah di buat ketika masih menjabat.
2. Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang di beri wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak artas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
3. Akta jual beli tanah adalah akta yang di buat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT sebagai bukti kepemilikan atas tanah dalam penulisan ini peneliti hanya mengkaji terhadap akta jual beli tanah.

### 1.10. Sistematika Penulisan

#### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penulisan, manfaat penulisan, orisinalitas penulisan, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian, definisi konseptual, desain penelitian dan Sistematika Penulisan Hukum.

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

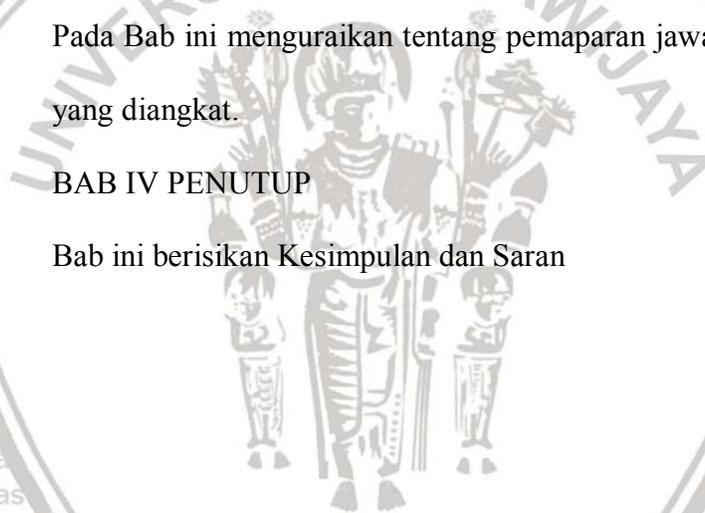
Dalam Bab ini menguraikan tentang Kajian Pustaka yang membahas pandangan-pandangan dari berbagai sumber yang secara umum digunakan dalam penulisan penelitian. Pandangan-pandangan tersebut dituangkan dalam suatu Kajian Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kajian Umum Tentang Akta Tanah, Kajian Umum Tentang Jual Beli Tanah, Kajian Umum Tentang Pertanggungjawaban Hukum

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini menguraikan tentang pemaparan jawaban atas rumusan masalah yang diangkat.

## BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1. Kajian Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 pejabat pembuat akta tanah di angkat dan di berhentikan oleh menteri agraria/kepala badan pertanahan. Dalam peraturan pemerintah tersebut yang menjadi salah satu syarat untuk bisa di angkat menjadi pejabat pembuat akta tanah adalah sudah mengikuti dan di nyatakan lulus ujian yang di adakan oleh kementrian agraria/ badan pertanahan nasional.

*“Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT , adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah ataau hak milik atas satuan rumah susun .<sup>1</sup>”*

Dalam uraian di atas bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta tentang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta otentik adalah akta yang di buat dan di resmikan dalam bentuk menurut hukum oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian di tempat mana akta itu di buat<sup>2</sup>. Pendapat dari R soegondo ini menurut penulis sudah sesuai dengan syarat suatu akta otentik yaitu dalam pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata. Dimana dalam pasal tersebut menyebutkan akta otentik adalah akta yang di buat dalam bentuk yang di tentukan

<sup>1</sup> Sulhan , Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Op.cit , hlm 149

<sup>2</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, RajaGrafindo persada, Jakarta, 1993, hlm 44

undang-undang dan di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat berwenang yang dimaksud adalah Notaris dan PPAT.

Setiap pejabat umum memiliki wilayah jabatan tersendiri sehingga tidak dapat mencampuri daerah kerja yang bukan wilayahnya. Sebelum di angkat sebagai PPAT, Notaris juga mempunyai wilayah jabatan, Dalam Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 pasal 18 ayat (2) notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya sehingga Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dalam wilayah jabatannya tersebut. Begitu juga sebaliknya dengan PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi tempat kedudukannya dalam ketentuan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris harus menyamakan tempat kedudukan yang sama dengan tempat kedudukan notaris.

Jadi dalam uraian di atas di jelaskan bahwa PPAT yang memiliki tempat kedudukan yang berbeda, ketika merangkap jabatan sebagai Notaris, maka PPAT harus menyamakan tempat kedudukan dengan tempat kedudukan jabatan Notaris. Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata ( kantor bersama notaris ) dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan formasi jabatan notaris berdasarkan kegiatan usaha, jumlah penduduk, dan rata-rata jumlah akta yang di buat oleh atau di hadapan Notaris, begitu pula dengan PPAT, dimana berdasarkan Pasal 12

peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi
2. Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT di atur dengan peraturan menteri.

Berdasarkan uraian di atas, Jadi wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah yang menunjukkan kewenangannya sebagai PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam pasal 224 ayat (1) Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah:

*“Kecamatan dipimpin oleh kepala kecamatan yang disebut Camat, yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Bupati/Walikota melalui Sekretaris Daerah.”*

Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tidak di jelaskan pengertian tentang camat, namun dalam pasal 1 ayat (2)

*“PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.”*

Artinya Selama untuk suatu kecamatan belum di angkat PPAT, maka kepala kecamatan (camat) karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Jika untuk

kecamatan itu telah di angkat seorang PPAT, maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi camat dari kecamatan itu.<sup>3</sup>

Dalam ketentuan pasal 2 Peraturan Kepala.Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

*“(1) 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.*

*(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:*

- (a) Jual beli*
- (b) Tukar menukar*
- (c) Hibah*
- (d) Pemasukan kedalam perusahaan*
- (e) Pembagian hak bersama*
- (f) Pemberian hak guna bangunan./hak pakai atas tanah hak. milik*
- (g) Pemberian hak tanggungan*
- (h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan”*

Tugas PPAT merupakan pelaksanaan jabatan untuk melakukan perbuatan hukum dalam pertanahan yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah untuk melanjutkan perubahan dari perbuatan hukum tersebut yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan. PPAT dalam menjalankan jabatannya mempunyai kewenangan sebagaimana disebutkan dalam pasal 3 dan 4 dari peraturan tersebut sebagai berikut:

*“(1) PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya*

<sup>3</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada ,1994 , hlm 4

(2) PPAT sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya

(3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik sebagai implementasi dari perbuatan hukumnya terletak pada daerah kerjanya, masing-masing pejabat yang diangkat atau ditunjuk Seperti PPAT yang dijabat oleh Notaris kewenangan daerah kerjanya sesuai dengan wilayah kewenangan kerja Kantor BPN Kabupaten/Kota.

PPAT sementara mempunyai kewenangan pada daerah kerja jabatannya yaitu wilayah kecamatan saja. Hal ini terlihat bahwa daerah kerja PPAT yang dijabat oleh Notaris dan PPAT khusus kewenangan kerjanya lebih luas dibandingkan dengan kewenangan daerah kerja PPAT yang dijabat oleh Camat sebagai PPAT sementara.

Dalam uraian di atas di jelaskan bahwa seorang PPAT sementara memiliki ruang lingkup kerja yang lebih kecil di bandingkan dengan PPAT.

## 2.2. Kajian Umum Tentang Akta Tanah

Peralihan Hak Atas Tanah dapat menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Peralihan merupakan suatu perbuatan hukum berupa memindahkan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, atau pemberian dengan wasiat. Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

a. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri agraria dan tata ruang, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan WNI, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pada prinsipnya peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan oleh petugas kantor BPN Kabupaten/kota dengan wilayah kerja lokasi tanah yang menjadi objek pendaftaran. Disamping itu pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>4</sup> Akta tanah yang merupakan produk PPAT sebagai pelaksanaan lelang membantu kantor pertanahan meliputi:

- a. Jual beli tanah diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli menurut konsep agraris atau hukum tanah adalah peristiwa yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.<sup>5</sup>
- b. Hibah bukan merupakan suatu perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak

<sup>4</sup> Sehat H.M.T Sinaga, *jual beli tanah dan pencatatan peralihan hak*, Pustaka sutra, Bekasi, 2007, hlm 26

<sup>5</sup> Efendi Perangin, Op Cit, hlm 13

milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang di beri hibah yang harus di buktikan dengan akta yang di buat oleh dan di hadapan PPAT.

c. Tukar menukar hak atas tanah, sebagaimana halnya jual-beli, maka tukar menukar juga dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah seseorang kepada orang lain.

### 2.3. Kajian Umum Tentang Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering di lakukan orang demi untuk memperoleh hak milik atas sesuatu.<sup>6</sup> Jual beli merupakan peralihan hak milik dari seseorang ke orang yang lainnya. Jual beli tanah merupakan peralihan hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang di perkuat dengan adanya akta yang di buat oleh PPAT.

#### a. Jual beli tanah menurut hukum adat

Sumber hukum di Indonesia yang di gunakan adalah sumber hukum yang tertulis dan tidak tertulis , sumber hukum tertulis seperti yang di ketahui adalah undang-undang sementara sumber hukum yang tidak tertulis adalah hukum adat dalam hukum adat jual beli tanah adalah peralihan hak atas tanah yang sifatnya terbuka dan tunai. Dalam hukum adat , jual beli tanah di masukkan dalam hukum benda,khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah,tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian ,hal ini karena<sup>7</sup>:

*“(1) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.*

<sup>6</sup> Moch Isnaeni, *Perjanjian jual beli*, Refika Aditama, Bandung , 2016, hlm 9

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto , *hukum Adat Indoneia* , Rajawali , Jakarta, 1983, hlm 211

(2) *Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah, jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tersebut.*<sup>8</sup>

Ciri-ciri yang menandai dari jual-beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang di ikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang, di buktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan di sambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadi jual beli tersebut hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan.

#### b. Jual beli tanah menurut UUPA

Dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 jual beli hanya di sebutkan dalam pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, selain pasal itu tidak terdapat kata-kata yang menyebutkan tentang jual beli, tetapi di sebutkan sebagai di alihkan. Di alihkan berarti suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan. Hak atas tanah kepada orang lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat<sup>9</sup>. Yang di maksud jual beli dalam UUPA tidak di jelaskan, tetapi dalam pasal 5 UUPA di sebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsep, asas-asas dan sistem hukum adat.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 72

<sup>9</sup> Ibid, hlm 76

<sup>10</sup> Ibid

## 2.4. Kajian Umum Tentang Tanggung Jawab

Tanggung jawab merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatunya apabila ada sesuatu yang boleh di tuntutan, di permasalahan, di perkarakan dan sebagainya.<sup>11</sup> Tanggung jawab adalah kesadaran seseorang terhadap suatu perbuatan yang di lakukan baik itu perbuatan yang di sengaja maupun tidak di sengaja. Tanggung jawab juga sebagai kesadaran diri seseorang terhadap segala perbuatan yang di lakukannya. Tanggung jawab bertujuan agar setiap orang dalam melakukan perbuatan harus berdasarkan aturan yang berlaku sehingga tidak adanya kesalahan maupun kelalaian dalam tindakan tersebut. Tanggung jawab itu seperti kodrat manusia karena sudah menjadi bagian dari kehidupan.

Tanggung jawab timbul karena telah di beri wewenang Tanggung jawab juga membentuk hubungan antara pemberi wewenang dan yang di beri wewenang. Tanggung jawab yang di maksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu dalam hal PPAT untuk menajalankan tugas dan kewajibannya. Tanggung jawab PPAT timbul setelah adanya wewenang yang di berikan kepada PPAT. Wewenang PPAT terdapat dalam pasal 2 ayat (1), (2), pasal 3 ayat (1),(2) dan pasal 4 ayat (1), (2). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setiap profesi, baik suatu profesi yang disertai pemberian kekuasaan-kekuasaan istimewa kepadanya maupun suatu profesi yang kepadanya di berikan kepercayaan yang semuanya itu menyangkut diri atau kepentingan perorangan ataupun masyarakat umum, kepadanya di letakkan tanggung jawab yang berat, baik

<sup>11</sup> Simorangkir, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, 1998, hlm 102

berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral dan etika.<sup>12</sup> Seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya walaupun PPAT telah memiliki keterampilan yang cukup, akan tetapi jika tidak di landasi dengan tanggung jawab terhadap jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang di tuntutan oleh hukum dan kepentingan masyarakat.<sup>13</sup>

Berdasarkan uraian di atas setiap profesi ataupun jabatan yang di berikan kepada seseorang baik itu PPAT ataupun Notaris harus di jalani dengan rasa tanggung jawab agar dapat terhindar dari hal-hal yang dapat berdampak negatif bagi diri sendiri maupun orang lain. PPAT bertanggung jawab terhadap akta yang di buatnya karena tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif artinya melakukan yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain, sedangkan pasif memiliki arti tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan sehingga pihak lain mengalami kerugian. Unsur perbuatan melawan hukum disini yaitu dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adanya kesalahan, adanya kerugian, adanya perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum disini di artikan luas yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain yang menimbulkan kerugian.

<sup>12</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris ( Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm 31

<sup>13</sup> Ibid , hlm 302

### BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatan terhadap akta jual beli tanah yang pernah di buat.

##### 3.1.1. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan PPAT

Kewenangan merupakan tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Wewenang memiliki batasan sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara atribusi<sup>1</sup>, delegasi,<sup>2</sup> atau mandat.<sup>3</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka PPAT sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi. Wewenang yang diberikan haruslah jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya, berpedoman pada Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Jabatan Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Jabatan dan peraturan perundang-

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011., hlm 77. Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Delegasi adalah pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.

<sup>3</sup> *Ibid.*, Mandat sebenarnya bukanlah engalihan atau pemindahan wewenang tapi karena yang berkompeten berhalangan.

undangan yang terkait lainnya. Peraturan perundang-undangan tersebut juga sekaligus menjadi acuan bagi PPAT agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik dan benar.

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut sebagai pedoman bagi PPAT untuk menjalankan jabatannya telah menetapkan syarat-syarat tertentu, baik sebelum maupun setelah menjalankan jabatannya. Adapun Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 PP No24 tahun 2016 tentang PPAT yakni:

*“Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:*

- a. Warga negara indonesia;*
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;*
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;*
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;*
- e. Sehat jasmani dan rohani;*
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus ppat yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;*
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan*
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor ppat paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.*
- i. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara ujian, magang, dan pengangkatan ppat diatur dengan peraturan menteri.”*

Syarat untuk menjadi PPAT dalam PP No 24 tahun 2016 tersebut diatas berbeda jauh dengan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setelah persyaratan tersebut dipenuhi PPAT disumpah jabatan oleh Menteri Agraria

dan Tata Ruang, dan kemudian bertanggungjawab atas kewajibannya. Kewajiban

PPAT diuraikan sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.

Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1

tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Pembuatan Akta Tanah disebutkan

bahwa:

*"1) Pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut : "Demi Allah Saya Bersumpah" "Bahwa Saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia". "Bahwa Saya, akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya". "Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak". "Bahwa Saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT". "Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan". "Bahwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga".*

*2) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak perlu mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah jabatan PPAT.*

*3) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah kabupaten/kota sebagaimana dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak perlu mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah di daerah kerja yang baru."*

<sup>4</sup> Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, 2002, hlm. 675

2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.

5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin pene gasab konversi menurut aturan yang ditentukan.

Berdasarkan uraian di atas dalam melaksanakan tugas pokok tersebut seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>5</sup> Berbeda dengan kewajiban, PPAT memiliki kewenangan dalam pembuatan akta. Terkait kewenangan pembuatan akta oleh PPAT itu sendiri sangat terbatas, yaitu 8 (delapan) jenis akta sebagaimana yang

<sup>5</sup> Effendi Perangin, Op cit hlm. 3

diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3

Tahun 1997 juncto Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT yaitu sebagai berikut:

Pasal 2 Peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT

*1. 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.*

*2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

- a. jual beli;*
- b. tukar menukar;*
- c. hibah;*
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*
- e. pembagian hak bersama;*
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;*
- g. pemberian Hak Tanggungan;*
- h. pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.*

Selain kewenangan tersebut diatas, Menteri ATR/BPN juga memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pengukuran bidang tanah dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Hal tersebut dilaksanakan karena alasan bahwa Kementrian-ATR/BPN mengalami kewalahan dan keterlambatan dalam memberikan pelayanan pengukuran bidang tanah kepada masyarakat yang disebabkan oleh adanya keterbatasan tenaga juru ukur yang ada. Kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai mitra BPN

yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia pada level kerja di tingkat kabupaten/kota.

Hal demikian tegas tertulis pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu; "Dalam melaksanakan pendaftaran

tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang

ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan

Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan". Kata-kata

'sebagian' menunjukkan adanya batasan kewenangan PPAT dalam lingkup

pekerjaannya yang bertalian dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Jika

merujuk pada isi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyebutkan bahwa; "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", maka jelas terlihat bahwa yang dimaksud dengan melaksanakan sebagian

tugas pendaftaran tanah adalah berupa pembuatan akta-akta tanah yang bersifat akta

otentik (vide; Pasal 3 ayat (1) PP 37 Tahun 1998).

Larangan bagi PPAT berdasarkan pasal 7 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang PPAT

yaitu:

1. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.
2. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:
3. advokat, konsultan atau penasehat hukum;
4. pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
5. pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
6. pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
7. surveyor berlisensi;
8. penilai tanah;
9. mediator; dan/atau
10. jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.”

Jika PPAT melakukan pelanggaran tersebut diatas akan dikenai sanksi berdasarkan pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

Kemudian terkait pemberhentian PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 8 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, berbunyi sebagai berikut: “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

1. Meninggal dunia;
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau

3. Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan. 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. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.”

### **3.1.2. Bentuk Tanggung Jawab PPAT Yang Telah Selesai Masa Jabatan Atas**

#### **Akta Jual beli Yang pernah dibuat**

Setiap tindakan atau perbuatan tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab karena tanggung jawab merupakan konsekuensi dari setiap perbuatan yang dilakukan oleh setiap individu dalam tatanan masyarakat hukum. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak sengaja, pada akhirnya harus dimintakan tanggung jawab terlebih lagi berkaitan dengan tugas dan kewajiban dari seorang profesi hukum seperti jabatan Notaris dan PPAT.

Pengertian Kata tanggung gugat hampir sama dengan tanggung jawab namun sebenarnya terdapat perbedaan antara tanggung jawab yang bersifat umum *responblity* dan tanggung jawab hukum *liability*. Tercantum dalam kamus hukum

yaitu Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* membedakan antara Tanggung jawab disebut juga *responsibility* sedangkan tanggung gugat disebut juga *liability*. *Liability* diartikan sebagai *condition of being responsible for possible actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates of duty to performact immediately or in the future*.<sup>6</sup> Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo pengertian dari tanggung gugat *aansprakelijkheid* sama dengan pertanggung jawab atau pertanggungan gugat<sup>7</sup>, sedangkan L.E.H. Rutten membedakan pengertian pertanggung jawab *verantwoordelijkheid* dan tanggung gugat *aansprakelijkheid*. Tanggung gugat *aansprakelijkheid* merupakan kewajiban hukum *rechtsplicht* untuk memberikan ganti kerugian, akan tetapi pertanggung jawab *verantwoordelijkheid* adalah merupakan syarat untuk tanggung gugat yang harus ada sebelumnya. Orang harus bertanggung jawab menurut undang-undang, bilamana dan segera menurut hukum harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya.<sup>8</sup>

Pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:<sup>9</sup>

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

<sup>6</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (St. Paul: Minn-West Publishing co., 1990), hlm. 914.

<sup>7</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 113.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 56.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 365

2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Terkait istilah tanggungjawab didalam UUJN terdapat penggunaan istilah tanggung jawab. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 65 UUJN, bahwa Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada penyimpan Protokol Notaris. Sedangkan Protokol PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Warkah pendukung akta merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.

Berbeda dengan protokol Notaris masih ada yang tidak termasuk yaitu buku klapper yang berisikan nama, alamat, pekerjaan, akta tentang apa dan singkatan isi akta, nomor dan tanggal akta dibuat.

Daftar akta PPAT merupakan daftar akta yang dibuat oleh PPAT dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta dan nama para penghadap. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

- Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan

Kegunaan dari semua proses dalam membuat suatu protokol tersebut terkait dengan tata kearsipan yang baik akan merupakan sumber informasi dan sumber dokumentasi, serta sumber ingatan dari PPAT dan para karyawannya dalam melaksanakan tugas. Pendokumentasian/tata kearsipan ini merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus tertata dengan seksama, rapi dan tidak asal-asalan, karena akta-akta tersebut termasuk dalam Protokol PPAT yang merupakan Arsip Negara yang wajib disimpan dan dipelihara oleh PPAT dengan penuh tanggung jawab.

Sebagai arsip negara, dokumen itu harus selalu disimpan dan dipelihara dalam keadaan apapun meskipun notaris si pemilik protokol tengah cuti maupun meninggal dunia. Pasal 63 ayat (5) UU Jabatan Notaris sebenarnya sudah mengatur cara penyimpanan dan pemeliharaan protokol notaris ini yakni, protokol notaris yang telah berusia 25 tahun atau lebih diserahkan kepada Majelis Pengawas Daerah

(MPD). Sedangkan untuk PPAT belum ada aturan yang jelas terkait Protokol PPAT setelah masa jabatannya berakhir atau bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya.

Ketentuan yang mengatur batas tanggung jawab Notaris dapat dilihat pada Pasal 65 UUJN bahwa: “Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab pada setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris”. Kalimat “meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris” yang terdapat pada Pasal 65 UUJN, dapat diartikan meskipun seorang Notaris yang sudah berhenti sebagai Notaris masih harus bertanggung jawab sampai meninggal. Sehingga seseorang yang diangkat sebagai Notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup tanpa batas waktu pertanggungjawaban Notaris.<sup>10</sup> Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang PPAT, belum ada ketentuan yang jelas mengenai tanggungjawab yang harus dipenuhi oleh PPAT setelah masa jabatannya berakhir.

Akta PPAT itu sedniri dibuat dua rangkap asli, satu disimpan di kantor PPAT itu sendiri, satu disimpan di kantor pertanahan kabupaten/kota untuk keperluan pendaftaran dan salinan diberikan kepada para pihak. Tetapi jika salinan itu hilang atau rusak, para pihak bisa meminta kepada PPAT. Namun jika PPAT telah habis masa jabatannya para pihak dapat meminta kepada kantor pertanahan setempat. Tanggung jawab PPAT secara administrasi sebatas pada segala bentuk kewenangan dan protocol selama masih menjabat. Jika PPAT diminta bentuk

<sup>10</sup> Sjaifurrachman, *Op.Cit.*, hlm. 192.

pertanggungjawaban terkait akta yang dibuatnya (jika akta tersebut bermasalah) setelah masa jabatannya berakhir, maka bentuknya adalah upaya hukum baik perdata maupun pidana.

Memang benar adakalanya seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta dapat melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya : kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otentisitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.

Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2010, hlm. 42

Akan tetapi dalam penulisan ini pertanggungjawaban yang sesuai dengan permasalahan penulis ialah pertanggungjawaban pidana dan perdata. Delik adalah suatu kondisi di mana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai konsekuensi dari tindakan tersebut. Jadi, dikatakan sebagai delik kriminal jika memiliki sanksi kriminal, dan dikatakan suatu delik perdata jika memiliki suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya<sup>12</sup>.

Hans Kelsen mengemukakan bahwa berdasarkan pandangan hukum positif, tidak ada kriteria lain yang dapat menentukan suatu fakta sebagai delik selain adanya sanksi menurut aturan hukum. Tidak ada delik tanpa adanya sanksi, dan karenanya tidak ada delik karena perbuatan itu sendiri<sup>13</sup>. Dalam hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap

<sup>12</sup> Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 46

<sup>13</sup> ibid hlm.47

peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.<sup>14</sup>

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.

Demikian pula sanksi yang ditujukan bagi seorang PPAT juga merupakan bentuk penyadaran, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku. Disamping itu pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang merugikan.

Sanksi juga untuk menjaga martabat lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Secara individu sanksi terhadap PPAT merupakan suatu pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap PPAT yang bersangkutan atau tidak.<sup>15</sup>

Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, sehingga apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang

<sup>14</sup> A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, Bumi Aksara, Jakarta,, 2010, hlm. 21

<sup>15</sup> Ardi Murianto, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2009, hlm. 84

bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum tersebut dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam akta PPAT sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Pertanggungjawaban seorang PPAT dapat dibuktikan apabila PPAT tersebut terbukti bersalah. Berkaitan dengan kesalahan yang dilakukan oleh PPAT, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* ialah kesalahan yang dilakukan didalam menjalankan suatu jabatan/profesi. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan yang dilakukan oleh para profesional dengan jabatan-jabatan khusus, seperti Dokter, Advocat, Notaris dan PPAT. Namun istilah kesalahan dalam hal ini sifatnya obyektif dalam pengertian istilah kesalahan ini ditujukan kepada para profesional dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal ini untuk mengkaji pengertian kesalahan, hal ini mengacu pada definisi kesalahan pada umumnya, khususnya dalam hukum pidana.<sup>16</sup>

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Perka BPN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT sebagaimana telah diubah dengan Perka BPN 23/2009 tentang Perubahan Atas Perka BPN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, menentukan bahwa "Pengisian blanko akta

<sup>16</sup> Herlina Suyati Bachtiar, *Notaris dan Akta Autentik*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 68

dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan<sup>17</sup>.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 3 huruf e Kode Etik IPPAT, mengatur mengenai kewajiban dan larangan bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Disamping itu berdasarkan ketentuan Pasal 55 Perka BPN 1/2006, "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta." Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, berdasarkan Pasal 28 Perka BPN 1/2006, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT, yakni sebagai berikut:

- 1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:
  - a. Permintaan sendiri;
  - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT

<sup>17</sup> Urip Santoso, Opcit, hl.m.316-317

2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena :

a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT

b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

c. Melanggar kode etik profesi.

3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf c antara lain :

- a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melakukan
- c. tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 ayat (5);
- d. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 62;
- e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)

4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :

- a. Membantu melakukan permukafan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- c. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- d. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai 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 KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana.

Adapun yang menjadi bentuk tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli tanah antara lain sebagai berikut<sup>18</sup>:

1. Tanggung jawab perdata

Kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus dijelaskan mengenai bentuk dari kesalahan tersebut yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Wanprestasi terjadi apabila didahului adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum. Dalam

<sup>18</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.198

menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum,

memerlukan 4 (empat) syarat, yaitu<sup>19</sup>:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan melanggar hukum tidak diharuskan adanya keempat syarat diatas secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu syarat nya secara alternatif, sudah dapat terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi

<sup>19</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca sarjana FH UI, Jakarta, 2003, hlm.117

PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu. Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain.<sup>20</sup>

Terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang sapat meneguhkan pelaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Prinsip tanggung jawab dalam tanggung jawab perdata ini berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*). Dalam pasal 1365, 1366, 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

<sup>20</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991, hlm. 70.

Pasal 1365<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya unsur-unsur dalam pasal tersebut, yaitu:<sup>22</sup>

1. Perbuatan yang melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang.

2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :

- a) Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
- b) Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan :“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

<sup>22</sup> Anonymous, Perbuatan Melawan Hukum, diakses dari <http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, pada tanggal 22 agustus 2018.

<sup>23</sup> *Ibid.*, Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan :

- a) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
- b) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

a) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.

b) Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah diderita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang akan diderita pada waktu yang akan datang.

4. Adanya hubungan *causal* antara perbuatan dan kerugian. Untuk mengetahui hubungan *causal* antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :

a) *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).

b) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positip=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan pasal 1366 KUH Perdata<sup>24</sup> lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaiian (*onrechtmatigenalaten*). Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan :

1. Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
2. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang

<sup>24</sup> pasal 1366 KUHPerdata menyatakan:“ Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.”

bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

1. Tanggung jawab langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUHPerdota ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

2. Tanggung jawab tidak langsung

Menurut Pasal 1367<sup>25</sup> KUHPerdota, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya. Dalam penulisan ini tanggung jawab perdata yang timbul berdasarkan Pasal 1909 ayat 3 KUH Perdata menyebutkan bahwa “segala siapa yang

<sup>25</sup> Pasal 1367 KUHPerdota, menyebutkan: “Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya..”

karena kedudukannya, pekerjaan atau jabatannya menurut undang-undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayahkan kepadanya sebagai demikian.”

Maka tanggungjawab PPAT yang telah selesai masa jabatannya secara subyektif terhadap akta jual beli yang dibuatnya lebih kepada bentuk ganti rugi dari PPAT secara individu bukan sebagai seorang pejabat. Sedangkan tanggung jawab obyektif terkait akta jual beli yang sudah dibuat oleh PPAT, kembali kepada bahwa PPAT hanya bertanggungjawab kebenaran formil dalam Membuat Akta Jual Beli, PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi:

- a. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
- b. Waktu (pukul) menghadap;
- c. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.<sup>26</sup>

Berdasarkan kode etik Notaris bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT demi hukum dan dapat dibatalkan karena suatu akta yang dibuatnya tidak memenuhi syarat objektif dan subjektif sahnya perjanjian maka berdasarkan teori *fautes personnelles* maka Notaris bertanggung jawab secara perorangan (individu) atau pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini sejalan dengan pendapat Habib Adjie yang menyatakan bahwa

<sup>26</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 192.

Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu: “sebagai jabatan, Notaris mempunyai kewenangan tertentu, diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak menerima gaji/pensiun dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

Penulis berpendapat bahwa jika dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT (pembuatan akta jual beli tanah) terdapat adanya kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian, yang menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu dan menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga Penentuan. Bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/ atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui upaya hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

## 2. Tanggung jawab secara pidana

Dasar dari adanya perbuatan pidana adalah asas legalitas, sedangkan dasar dari dapat dipidananya seseorang adalah kesalahan, yang berarti seseorang tidak mungkin dipertanggung jawabkan dan dijatuhi pidana kalau tidak mempunyai kesalahan.

Pertanggung jawaban pidana dalam bahasa asing di sebut sebagai “*toerekenbaaerheid*”, “*criminal reponsibility*”, “*criminal liability*”, pertanggungjawaban pidana disini di maksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat di pertanggungjawabkan atasnya pidana atau tidak terhadap tindakan yang dilakukannya itu.<sup>27</sup>

Pertanggungjawaban pidana merupakan pertanggungjawaban oleh orang terhadap perbuatan pidana yang telah dilakukannya. Pada hakikatnya pertanggung jawaban pidana merupakan suatu mekanisme yang dibangun oleh hukum pidana untuk bereaksi atas kesepakatan menolak suatu perbuatan tertentu.<sup>28</sup> Kesepakatan menolak tersebut dapat berupa aturan tertulis maupun aturan tidak tertulis yang lahir dan berkembang dalam masyarakat.

Pertanggungjawaban pidana ditujukan kepada pelaku tindak pidana yang melakukan kesalahan. Perihal kesalahan yang menjadi salah satu unsur pertanggungjawaban ini dapat dilakukan atas dasar kesengajaan dan karena kelalaiannya. Kesengajaan merupakan perbuatan manusia mempunyai kesalahan, terdapat dua sifat dalam hal melaksanakan perbuatan tersebut, yaitu kesengajaan (dolus) dan kelalaian (culpa). Perbuatan dilakukan dengan sengaja adalah perbuatan yang dikehendaki dan dilakukan dengan penuh kesadaran.

Bentuk kesengajaan menurut Moeljatno terdiri dari tiga corak, yaitu:

- a. kesengajaan dengan maksud (dolus derictus);

<sup>27</sup> I.S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia dan Penerapannya*, Cet IV, Jakarta, Alumni Ahaem-Peteheam, 2006, hlm .245

<sup>28</sup> Chairul Huda, Dari ‘Tiada Pidana Tanpa Kesalahan’ menuju kepada ‘Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan’, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 71.

b. kesengajaan sebagai kepastian, keharusan; dan

c. kesengajaan sebagai kemungkinan (dolus eventualis).

Menurut Martiman Prodjohamidjojo, seseorang mendapatkan pidana tergantung pada dua hal yaitu:

a. Harus ada perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau dengan kata lain, harus ada unsur melawan hukum sehingga harus ada unsur obyektif;

b. Terhadap pelakunya ada unsur kesalahan dalam bentuk kesengajaan dan atau kealpaan, sehingga perbuatan yang melawan hukum tersebut dapat di pertanggungjawabkan kepadanya, jadi ada unsur subjektif.<sup>29</sup>

Masalah pertanggung jawaban pidana berkaitan erat dengan dengan unsur kesalahan. Dalam Undang-undang No 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman Pasal 6 ayat (2) disebutkan: “tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana kecuali pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang mendapat keyakinan, bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya”.

Dilihat dari ketentuan Pasal tersebut dapat jelas bahwa unsur kesalahan sangat menentukan akibat dari perbuatan seseorang, yaitu, berupa penjatuhan pidana. Walaupun unsur kesalahan telah diterima sebagai unsur yang menentukan sebuah pertanggungjawaban dari pembuat tindak pidana, tetapi dalam hal mendefinisikan kesalahan oleh para ahli masih terdapat perbedaan

<sup>29</sup> Ibid.

pendapat, “pengertian tentang kesalahan dengan sendirinya menentukan ruang lingkup pertanggungjawaban pembuat tindak pidana.” Adanya pandangan yang berbeda mengenai definisi kesalahan maka mengakibatkan adanya perbedaan penerapan, berikut beberapa pendapat dari para ahli mengenai definisi kesalahan<sup>30</sup>:

- a. Mezger memberikan definisi kesalahan sebagai “keseluruhan syarat yang memberi dasar untuk adanya pencelaan pribadi terhadap si pembuat pidana;
- b. Simons mengartikan kesalahan sebagai “dasar untuk pertanggungjawaban dalam hukum pidana yang berupa keadaan psikis dari si pembuat dan hubungan terhadap perbuatannya, berdasarkan psikis itu perbuatannya dicelakan kepada pembuat;
- d. Van Hamel mengatakan bahwa “kesalahan dalam suatu delik merupakan pengertian psikologis, perhubungan antara keadaan jiwa si pembuat dengan terwujudnya unsur-unsur delik karena perbuatannya. Kesalahan adalah pertanggung jawaban dalam hukum;
- e. Pompe berpendapat, “pada pelanggaran norma yang dilakukan karena kesalahannya, biasanya sifat melawan hukum itu merupakan segi luarnya. Yang bersifat melawan hukum adalah perbuatannya. Segi dalamnya yang bertalian dengan kehendak si pembuat adalah kesalahan.

<sup>30</sup> Mezger dalam Muladi dan Dwidja Priyatno, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Jakarta, 2010, Kencana, hlm. 70.

Batin yang salah (*guilty mind, mens rea*) ini adalah kesalahan yang merupakan sifat subjektif dari tindak pidana karena berada di dalam diri pelaku oleh karena itu kesalahan memiliki dua segi. Teori tanggung jawab pidana ini lebih berdasar pada *liability based on fault* yaitu pertanggungjawaban pidana karena sebuah kesalahan, dimana si pembuat sudah dapat dipidana apabila dia telah melakukan perbuatan pidana sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang. Kesalahan dapat dibagi dalam pengertian berikut:

- a. Kesalahan psikologis: menurut Sudarto pada kesalahan psikologis, “kesalahan hanya dipandang sebagai hukum psikologis (batin) antara si pembuat dengan perbuatannya.”<sup>31</sup> Yang dilihat dalam kesalahan psikologis ini adalah batin dari pelaku, berupa kehendak atas perbuatannya;
- b. Kesalahan normatif: pada kesalahan normatif kesalahan seseorang tidak ditentukan berdasarkan batin si pembuat saja, disamping itu terdapat penilaian normatif perbuatannya. Penilaian normatif adalah “penilaian dari luar mengenai hubungan antara pembuat dan perbuatannya.”<sup>32</sup> Penilaian dari luar tersebut merupakan penilaian yang terdapat dalam masyarakat.

Dari pendapat diatas dapat dikatakan bahwa, kesalahan mengandung unsur pencelaan terhadap seseorang yang telah melakukan tindak pidana. Pencelaan yang dimaksud adalah pencelaan berdasarkan hukum yang berlaku. Untuk menentukan adanya kesalahan seseorang harus memenuhi beberapa unsur, yaitu:

- a. Adanya kemampuan bertanggung jawab pada si pembuat;

<sup>31</sup>Sudarto, *Hukum dan Perkembangan Masyarakat*, Bandung, Sinar Baru, 2003, hlm. 72

<sup>32</sup>Ibid hlm.73

b. Hubungan batin antara si pembuat dengan perbuatannya yang berupa kesengajaan (dolus) atau kealpaan (culpa) yang disebut sebagai bentuk kesalahan;

c. Tidak ada alasan penghapusan kesalahan atau tidak ada alasan pemaaf.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 124.

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan ) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasanbatasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut<sup>34</sup>:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Ibid hlm.127

<sup>35</sup> Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 99. Unsur-unsur dari Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana yaitu:

1. Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat artinya perbuatan yang dilakukan orang tersebut berupa membuat surat yang isinya tidak benar atau memalsukan surat dengan cara mengubahnya sehingga isinya menjadi lain tidak seperti aslinya. Adapun caranya dapat bermacam-macam antara lain dengan cara mengurangkannya, manambah, dan mengubah isi surat tersebut termasuk mengubah tanda tangan pada surat yang dimaksud. Unsur yang pertama ini merupakan unsur objektif yakni perbuatan untuk membuat surat palsu atau memalsukan surat.
2. Surat yang dipalsukan tersebut harus:
  - a. Dapat menerbitkan suatu hak seperti saham, ijazah, dan lain-lain.
  - b. Dapat menerbitkan suatu perjanjian seperti perjanjian jual beli.
  - c. Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang seperti kwitansi.
  - d. Yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan misalnya akta kelahiran, obligasi, dan lain-lain.

- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)<sup>36</sup>
- b. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- c. Melakukan menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- d. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.<sup>37</sup>

3. Dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan seolah-olah arti nya perbuatan memalsukan tersebut harus dengan niat untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya. Unsur ketiga ini merupakan unsur subjektif.

4. Dapat merugikan orang lain apabila dapat dipergunakan maksudnya apabila penggunaannya dapat merugikan orang lain. Hal ini merupakan unsur subjektif.

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm. 109, Unsur-unsur pada Pasal 264 ayat (1) KUH Pidana yaitu:

- (1) Semua unsur yang terdapat dalam Pasal 263 KUH Pidana, baik unsur objektif maupun subjektif.
  - (2) Unsur-unsur khusus pemberatnya yang bersifat alternatif yaitu berupa objek surat-surat tertentu adalah
    - a. akta-akta otentik;
    - b. surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara bagian negara dan suatu lembaga negara;
    - c. terdiri dari surat sero, surat hutang dari suatu perkumpulan, surat hutang dari yayasan, surat hutang dari suatu perseroan dan surat hutang dari suatu maskapai.
    - d. terdiri dari talon, tanda bukti dividen atau surat bukti bunga dari surat-surat pada butir b dan c diatas dan tanda bukti yang dikeluarkannya sebagai pengganti surat-surat itu;
- terdiri dari surat-surat kredit dan surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

<sup>37</sup> *Ibid* hlm.129

Berdasarkan ketentuan pasal 266 KUHP<sup>38</sup>, apabila PPAT telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan maka PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Disisi lain seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya atas berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika:

- a. Notaris/PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.
- b. Notaris /PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya

<sup>38</sup> Unsur-unsur dalam Pasal 266 ayat (1) KUH Pidana yaitu:

1. Unsur subjektif, dengan maksud untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenarannya.
2. Unsur objektif:
  - a. barang siapa;
  - b. menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut;
  - c. didalam suatu akta otentik;
  - d. jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.

untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Penulis berpendapat untuk menghindari terjerat didakwa melakukan sesuatu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebaiknya sejak awal para penghadap mengutarakan dengan tegas niatnya untuk melakukan jual beli dengan terlebih dahulu Notaris/PPAT mengingatkan para penghadap bahwa:

- a. Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga yang lain dari pada harga yang sebenarnya penghadap jangan sekali-kali memberitahukan hal itu kepada Notaris/PPAT atau pegawai Kantor Notaris/PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan dalam akta.
- b. Apabila penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya Notaris/PPAT menolak membuat akta bagi penghadap bersangkutan.
- c. Memberitahu penghadap bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan yang bersangkutan tidak dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Secara garis besar berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat (1) tersebut terdapat unsure menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap sehingga dalam hal

ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Akan tetapi, jika seorang PPAT telah dengan sengaja atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Tanggung jawab PPAT secara obyektif lebih terhadap kebenaran materil dalam membuat akta jual beli (tanggung jawab ini lebih kepada tanggungjawab pidana). PPAT dapat dikenakan tanggungjawab secara pidana jika terbukti melakukan perbuatan tindak pidana. Jika tidak terbukti, PPAT bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.<sup>39</sup> Dengan kata lain, yang dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT adalah penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari PPAT sendiri.

### **3.2. Relevansi Hak Ingkar dalam BW sebagai bentuk Perlindungan hukum bagi PPAT yang telah berakhir masa jabatannya jika terjadi gugatan dari para pihak terkait akta jual beli yang dibuatnya.**

Undang-Undang secara umum mewajibkan setiap orang yang cakap untuk menjadi saksi dan memberikan kesaksian dimuka pengadilan, baik dalam proses perdata maupun proses pidana. Sebelum berlakunya Undang-Undang No 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, istilah hak ingkar

<sup>39</sup> Notodisoerjo, *Hukum Notaril di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali Pers, 1982, hlm. 229.

merupakan terjemahan dari *verschonningsrecht*, akan tetapi istilah tersebut telah diberi arti lain berdasarkan Pasal 28 UUNo.14 Tahun 1970 yang menyatakan sebagai berikut: “Pihak yang diadili mempunyai hak ingkar terhadap Hakim yang mengadili perkaranya. Hak Ingkar ialah seperangkat hak terhadap yang diadili untuk mengajukan keberatan yang disertai alasan-alasan terhadap seorang Hakim yang akan mengadili perkaranya”.

Jadi, hak ingkar tidak lagi dihubungkan dengan hak dari seorang saksi, tetapi merupakan hak dari yang diadili dan ditujukan kepada Hakim yang akan mengadilinya.<sup>40</sup> Istilah hak ingkar ini merupakan terjemahan dari *verschonningsrecht*, yang artinya adalah hak untuk dibebaskan dari memberikan keterangan sebagai saksi dalam suatu perkara perdata maupun pidana. Hak ini merupakan pengecualian dari prinsip umum bahwa setiap orang yang dipanggil sebagai saksi wajib memberikan kesaksian itu. Pasal 1909 ayat (3) KUHPer menyatakan:

“Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi, diharuskan memberikan kesaksian dimuka Hakim. Namun dapatlah meminta dibebaskan dari kewajibannya memberikan kesaksian:

(3) Segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya menurut UU, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.”

<sup>40</sup> G.H.S.Lumban Tobing, 1992, *Hak Ingkar (Verschonningsrecht) Dari Notaris Dan Hubungannya Dengan KUHP*, Media Notariat, Edisi Januari-Oktober 1992, hlm.114

Pasal 170 KUHAP memberikan kesempatan kepada Notaris untuk minta dibebaskan dari kewajiban memberikan keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepadanya. Adapun penilaian apakah alasan tersebut sah atau tidak ditentukan oleh Hakim. Apabila hakim menolak permintaan dibebaskan tersebut, maka dengan sendirinya lahir kewajiban bagi Notaris tersebut untuk memberikan keterangan kesaksian. Sesuai dengan yang ditentukan dalam penjelasan Pasal 8 dari UU No.3 Tahun 1971, maka hendaknya Hakim harus mempertimbangkan bahwa dalam menolak permintaan Notaris berarti hak dari Notaris tersebut telah dikurangi, dan oleh karena itu kesaksian dari Notaris hanya diminta sebagai upaya terakhir untuk melengkapi pembuktian. Kewajiban yang timbul karena permohonannya ditolak oleh Hakim dengan sendirinya menimbulkan konflik dengan kewajiban Notaris untuk merahasiakan isi akta.

Wirjono Prodjodikoro<sup>41</sup> berpendapat, bahwa kepentingan yang lebih berat tidak boleh dikorbankan untuk kepentingan yang lebih ringan. Menurut beliau apabila kepentingan yang diselamatkan jauh lebih berat dari yang dikorbankan, maka perbuatan tersebut tidak lagi *wederrechtelijk*, tetapi menjadi perbuatan yang halal. Dalam pertimbangan Hakim harus diungkapkan bahwa mewajibkan Notaris untuk memberikan keterangan kesaksian yang berhubungan dengan isi akta yang dibuatnya, adalah untuk kepentingan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kewajiban merahasiakan sesuai dengan kewajiban Notaris.

<sup>41</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.70

Disisi lain, bagi Notaris supaya mengemukakan alasan yang kuat sebagai dasar permintaan dibebaskan dari kewajiban menjadi saksi. Notaris wajib untuk merahasiakan, tidak hanya terhadap hal-hal yang dicantumkan dalam aktanya (isi akta), akan tetapi juga untuk semua yang diberitahukan atau disampaikan kepadanya selaku Notaris ataupun yang diketahuinya karena jabatannya, sekalipun itu tidak dicantumkan dalam akta. Dengan berdasarkan pada Hak Ingkar, Notaris dapat mempergunakan haknya untuk mengundurkan diri sebagai saksi dengan jalan menuntut penggunaan Hak Ingkar. Menurut Van Bemmelen ada 3 dasar untuk dapat menuntut penggunaan Hak Ingkar, yaitu:<sup>42</sup>

1. Hubungan keluarga yang sangat dekat;
2. Bahaya dikenakan hukuman pidana;
3. Kedudukan, pekerjaan dan rahasia jabatan.

Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri) dalam kedudukannya sebagai penyidik untuk memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.

Kewenangan ini diberikan berdasarkan ketentuan hukum, di antaranya:

1. Pasal 7 ayat (1) huruf g KUHAP, yang menyatakan:

“Penyidik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 huruf a, (penyidik yang dimaksud disini adalah pejabat Polri, tidak termasuk pejabat pegawai negeri sipil) karena kewajibannya mempunyai wewenang memanggil orang untuk didengarkan dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi”.

<sup>42</sup> 83J.M. van Bemmelen, *Strafvordering, Leerboek, v.h. Ned. Strafprocesrecht*, hlm. 167

2. Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang No. 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang menyatakan:

“Dalam rangka menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan 14 (tugas pokok Polri dalam pasal ini dinyatakan untuk memelihara keamanan dan ketertiban masyarakat; menegakkan hukum; dan memberikan perlindungan, pengayoman, dan pelayanan kepada masyarakat) di bidang proses hukum pidana, Kepolisian Negara Republik Indonesia berwenang untuk memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi”.

3. Pasal 1 ayat (2) Nota Kesepahaman antara Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan Ikatan Notaris Indonesia (No.Pol: B/1056/V/2006 No.: 01/MOU/PPINI/V/2006), yang menyatakan:

“Tindakan-tindakan hukum yang dilakukan penyidik berupa pemanggilan, pemeriksaan, penyitaan dan tindakan lain menurut hukum yang bertanggungjawab sesuai Pasal 7 ayat (1) huruf j KUHAP, dapat juga dilakukan kepada Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik selaku saksi maupun tersangka, terutama dalam kaitan suatu tindakan pidana dalam pembuatan akta Notaris-PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 66 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)”.

Kewenangan Anggota Polri sebagai penyidik untuk melakukan pemanggilan Notaris-PPAT berlaku ketentuan khusus, diatur dalam:

1. Pasal 66 ayat (1) huruf b UUJN menyatakan:

“Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang, memanggil Notaris

dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris”.

2. Pasal 2 ayat (2) Nota Kesepahaman antara Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan Ikatan Notaris Indonesia (No.Pol : B/1056/V/2006 No.: 01/MOU/PPINI/V/2006), yang menyatakan:

“Pemanggilan Notaris-PPAT dilakukan setelah penyidik memperoleh persetujuan dari Majelis Pengawas yang merupakan suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan”.

Menurut *Hoge Raad*, seorang pemegang rahasia jabatan sekalipun oleh kliennya yang mempercayakan suatu rahasia kepadanya selaku Notaris telah diberi izin dan dikehendaknya untuk bicara namun Notaris yang bersangkutan dalam hal demikian juga masih dapat mempergunakan hak ingkarnya. Hak Ingkar Notaris yang diberikan oleh Undang-Undang tidak hanya merupakan hak, akan tetapi merupakan suatu kewajiban, sehingga Notaris wajib untuk tidak bicara, sekalipundimuka pengadilan.

Meskipun Notaris oleh para kliennya diberi izin untuk bicara, masih tetap dapat mempergunakan Hak Ingkarnya, oleh karena kewajiban untuk merahasiakan bukan diletakkan keadanya oleh para klien akan tetapi oleh Undang-Undang. Dalam menentukan sampai seberapa jauh jangkauan Hak Ingkar dari para Notaris harus bertitik tolak dari kewajiban bagi para Notaris, untuk tidak bicara mengenai isi akta-aktanya, dalam arti baik mengenai yang tercantum dalam akta maupun mengenai yang diberitahukan kepadanya karena jabatannya, kecuali dalam hal-hal ada terdapat kepentingan yang lebih tinggi atau dalam hal-hal yang untuk itu Notaris oleh sesuatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat dibebaskannya secara tegas dari

sumpah rahasia jabatannya. Penulis berpendapat segala uraian yang telah penulis sampaiakn terkait tentang hak ingkar bagi notaris tersebut seharusnya diberikan juga kepada PPAT, karena PPAT juga merupakan pejabat yang berkewajiban merahasiakan isi akta sesuai dengan bunyi sumpah jabatan PPAT.

Perlindungan hukum dimaknai sebagai daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Makna tersebut tidak terlepas dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu untuk melindungi kepentingan manusia. Dengan kata lain hukum memberikan perlindungan kepada manusia dalam memenuhi berbagai macam kepentingannya, dengan syarat manusia juga harus melindungi kepentingan orang lain.

Konsep perlindungan hukum terhadap PPAT tidak dapat dipisahkan dari konsep perlindungan hukum pada umumnya yaitu perlindungan hukum yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Aspek perlindungan hukum terhadap PPAT merupakan pertimbangan atau *Balance* terhadap aspek pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya karena dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT rentan terjerat hukum, sehingga aspek perlindungan hukum baik secara intern maupun ekstern ini menjadi sesuatu yang sangat penting bagi jabatan PPAT.

Teori perlindungan hukum dalam penulisan ini menganut teori *Fitzgerald* sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo.<sup>43</sup>

*Fitzgerald* menjelaskan

*“teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi”.*<sup>44</sup>

Menurut Satjipto Raharjo,

*“perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif”.*<sup>45</sup>

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat, maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Teori Perlindungan Hukum dalam penulisan ini menggunakan teori perlindungan hukum Sajipto Raharjo yang mweujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.

Teori tersebut digunakan untuk menganalisis rumusan permasalahan kedua, yaitu

<sup>43</sup>Satjipto Raharjo, opcit, hlm.53

<sup>44</sup>Ibid, hlm 54

<sup>45</sup>Ibid, hlm 55

menganalisis terkait relevansi Hak Ingkar dalam BW dalam hal Perlindungan Hukum

Bagi Pejabat pembuat akta tanah yang telah selesai masa jabatannya jika terjadi gugatan atas akta jual beli tanah yang pernah dibuatnya.

Bentuk dan jenis akta PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto pasal 2 ayat (2) 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, yaitu

akta:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar
3. Hubah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik
7. Pemberian hak tanggungan
8. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Pada dasarnya, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan perbuatan hukum perdata.

Jika akta jual beli Aturan mengenai pembatalan akta PPAT tercantum dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam aturan tersebut dijelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan bisa menolak pendaftaran pemindahan hak/pembebanan hak, jika perbuatan hukum seperti yang ditercantum

dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 dibatalkan oleh pihak-pihak terkait sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.<sup>46</sup>

Akta PPAT merupakan alat pembuktian telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Akibatnya, jika perbuatan hukum tersebut batal/dibatalkan, akta PPAT yang terkait tidak lagi bisa dijadikan alat bukti perbuatan hukum tersebut. Pendaftaran tidak bisa dibatalkan, jika suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang terkait, sedangkan perbuatan hukum tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Perubahan data pendaftaran tanah yang disesuaikan dengan pembatalan perbuatan hukum tersebut harus didasari oleh alat bukti lainnya, seperti putusan pengadilan/akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.<sup>47</sup>

Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris/akta pihak, sebab akta perbuatan yang terdapat dalam akta PPAT adalah perbuatan perdata para pihak. Namun, jika pembatalan dilakukan dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, berlaku Pasal 45 PP No.24 Tahun 1997, yakni pembatalan harus dilakukan dengan putusan pengadilan. Berdasar pada prinsip hukum perdata, saat dilakukan pembatalan, semua keadaan tersebut harus dikembalikan kepada keadaan semula saat-saat sebelum terjadinya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>48</sup>

Semua kondisi tersebut dapat dialami oleh PPAT dalam masa jabatannya belum berakhir. Jika PPAT telah berakhir masa jabatan (berhenti secara hormat). Berbeda

<sup>46</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014 hlm.93

<sup>47</sup> Ibid hlm.95

<sup>48</sup> Ibid hlm.96

dengan keadaan jika kemudian terjadi gugatan dari para pihak terkait akta jual beli yang dibuatnya. PPAT tidak memiliki tanggungjawab terkait kebenaran materiil dari akta jual beli tersebut, PPAT hanya bertanggungjawab terhadap kebenaran formil dari akta jual beli tersebut. Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Pranata yang dilanggar oleh seorang PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT sebagai pengemban kewenangan Negara dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. diranah ini perlindungan terhadap PPAT dari Putusan-putusan administratif, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT. Sebagai badan atau pejabat tata usaha Negara. (BPN dan Majelis Kehormatan) dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT wajib mengeluarkan atau membuat suatu keputusan (KTUN). Apabila PPAT tidak puas atas keputusan tersebut, keputusan tersebut akan menjadi sengketa tata usaha negara. Dengan demikian, upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama.

Mengatur sanksi administratif bagi PPAT yang masi menjabat dengan maksud memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum kepada PPAT untuk mengajukan pembelaan diri atas sanksi administratif yang diterimanya. PPAT dalam pelaksanaan jabatannya ada yang diberhentikan dengan tidak hormat dan ada yang secara hormat.

Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan hormat dari 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 Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk.

c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Yang termasuk pelanggaran ringan, antara lain :

1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali.
3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibutanya.
4. Merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah, lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.
5. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.

PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya diterbitkan Keputusan

Pemberhentian oleh Kepala BPN RI. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh

Kepala BPN RI berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Sedangkan Faktor-faktor penyebab

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :

a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Yang termasuk pelanggaran berat, antara lain :

1. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
2. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

3. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya.
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lain-lainnya yang di luar dan/atau daerah kerjanya
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT.
7. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya.
8. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
9. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
10. PPAT tidak membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti
12. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.

b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sedangkan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang bersinggungan dengan pranata hukum pidana dan perdata lebih bersifat ekstern, artinya bahwa PPAT selaku Pejabat Umum kepadanya seharusnya memiliki Hak-hak istimewa sebagai konsekuensi predikat kepejabatannya yang dimilikinya sama halnya dengan Hak Ingkar yang diatur oleh UUJN bagi Notaris. Istilah hak istimewa dalam bidang hukum adalah hak khusus atau istimewa yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa suatu Negara dan diberikan kepada seorang atau sekelompok orang, yang terpisah dari hak-hak masyarakat menurut hukum yang berlaku.

Hak-hak istimewa yang dimiliki Notaris menjadi pembeda perlakuan (*Treatment*) terhadap masyarakat biasa. Bentuk-bentuk perlakuan itu berkaitan dengan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap Notaris, yakni berkaitan dengan perlakuan dalam hal pemanggilan dan pemeriksaan pada proses penyidikan dan persidangan, yang harus diindahkan. Hak istimewa yang diatur secara implisit oleh Peraturan Perundang-undangan bagi jabatan tertentu salah satunya jabatan PPAT yakni kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*) dan hak ingkar (*Verschoningsrecht*) dari seorang Notaris. Penulis berpendapat walaupun perlindungan hukum berupa keharusan bagi penyidik, penuntut umum dan hakim memperoleh persetujuan Majelis Kehormatan Daerah untuk memanggil Notaris dalam rangka proses peradilan tidak diatur secara eksplisit dalam suatu ketentuan peraturan perundang-undangan terkait

ke-Notariatan-an tidaklah menghilangkan hak istimewa lainnya yakni “Kewajiban Ingkar dan Hak Ingkar”, oleh karena itu jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya tetap terlindungi. Jika Hak Ingkar bagi Notaris diatur jelas dalam UUJN, bagi PPAT belum ada aturan yang mengatur hak Ingkar tersebut secara khusus, hanya ada aturan Hak Ingkar dalam BW yang tidak bisa digunakan oleh PPAT.

Pasal 1909 ayat 3 KUHPerdata menyebutkan bahwa: “segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaan atau jabatannya menurut undang-undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayahkan kepadanya sebagai demikian”.

Pasal 170 ayat (1) KUHAP menyebutkan:

- 1) Mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta dibebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka.
- 2) Hakim menentukan sah atau tidaknya segala alasan untuk permintaan tersebut. Ketentuan dalam KUHAP, secara materil dituangkan Pasal 322 ayat 1 KUH Pidana yang menyatakan bahwa Barang siapa dengan sengaja membuka sesuatu rahasia yang ia wajib menyimpannya oleh karena jabatan atau pekerjaan baik yang sekarang maupun yang dahulu, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya sembilan bulan

Mulanya penulis berpendapat bahwa ketentuan terkait hak ingkar tersebut berkaitan dengan sumpah jabatan yang dilakukan oleh seorang PPAT bahwa: “Bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan

protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundangan harus dirahasiakan". Penjelasan dari isi sumpah jabatan PPAT tersebut menerangkan bahwa Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut. Dengan demikian, dalam konteks filosofis, maka rahasia jabatan merupakan bagian dari instrumen perlindungan hak pribadi para pihak yang terkait dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Akan tetapi PPAT tidak dapat menggunakan dasar hukum BW tersebut sebagai pelaksanaan Hak Ingkar sebagai bentuk perlindungan hukumnya karena harus ada aturan pelaksana yang secara khusus untuk PPAT seperti halnya UUJN bagi Notaris.

Dalam praktek sering terjadi apabila terjadi perselisihan diantara para pihak penjual maupun pembeli, seringkali seorang PPAT dilibatkan sebagai saksi dimuka Pengadilan dalam proses perkara dimana oleh salah satu pihak atau lebih menggunakan suatu akta PPAT sebagai alat bukti, atau bahkan dilibatkan sebagai tergugat dua, tiga atau empat dalam perkara perdata dimuka Pengadilan. Sedangkan apabila seorang PPAT dilibatkan sebagai tergugat, pada umumnya didasari karena PPAT bersangkutan yang membuat aktanya, dan tidak ada kaitannya dengan apa yang menjadi materi pokok dari perjanjian yang menjadi materi perkara itu.

Berkaitan dengan hal tersebut ada sebagian dari para PPAT yang menganut pendirian, bahwa seharusnya apabila PPAT dipanggil oleh pihak Pengadilan sebagai saksi dalam perkara dimana aktanya dipergunakan sebagai alat bukti tidak perlu bahkan dikatakan tidak ada kewajiban untuk hadir, mengingat adanya sumpah rahasia jabatannya (kewajiban ingkar) yang seharusnya berlaku sama seperti halnya Notaris

menggunakan UUJN. Menurut pendapat Van Bemmelen yang dikutip oleh G.H.S.

Lumban Tobing mengatakan bahwa ada 3 dasar untuk dapat menuntut penggunaan

Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplicht*) dan Hak Ingkar (*Verschoningsrecht*) yakni :

1. Hubungan keluarga yang sangat dekat
2. Bahaya dikenakan hukuman pidana (*gevaar voor strafrechtelijke veroordeling*).
3. Kedudukan pekerjaan dan rahasia jabatan.

Secara normatif atau eksplisit Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lainnya belum mengatur secara tegas mengenai perlindungan hukum kepada PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkaitan dengan prosedur khusus penegakan hukum terhadap PPAT. Secara khusus pun jabatan PPAT belum memiliki suatu hak istimewa berupa Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplicht*) dan Hak Ingkar (*Verschoningrecht*) yang diakui sebagai suatu imunitas hukum untuk kewajiban memberi keterangan sebagai saksi di tingkat penyidikan, penuntutan dan persidangan baik perkara perdata maupun pidana bagi jabatan-jabatan tertentu, salah satunya Jabatan PPAT.

## BAB IV KESIMPULAN

### 4.1 Kesimpulan

1. Tanggung jawab PPAT terbatas pada kebenaran akta formil saat masa jabatannya belum berakhir. Sedangkan saat masa jabatan berakhir belum ada aturan khusus yang menyebutkan detail bentuk tanggungjawab yang harus dijalankan oleh seorang PPAT. Akan tetapi jika terdapat gugatan dari para pihak, dapat dilaksanakan pertanggungjawaban dalam bentuk perdata dan pidana. Pertanggungjawaban perdata dilakukan jika ada kerugian sehingga PPAT harus melakukan ganti rugi kepada para pihak. Sedangkan ganti rugi pidana, dapat dilakukan jika PPAT terbukti bersalah di pengadilan, tetapi PPAT juga dapat tidak dikenakan pertanggungjawaban pidana karena PPAT merupakan pejabat menurut Undang-undang, yang dalam pekerjaannya mengikuti perintah para pihak.
2. PPAT tidak dapat menggunakan Hak Ingkar dalam BW karena tidak relevan lagi sebagai perlindungan hukum bagi PPAT yang selesai masa jabatan. Akan tetapi, seharusnya PPAT dapat menggunakan hak ingkar tersebut dalam proses pemanggilan oleh pihak berwenang sama halnya dengan Notaris yang diatur oleh UUJN, tetapi belum ada aturan pelaksana yang secara khusus bagi PPAT untuk menjadikan dasar hak ingkar sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT. Secara eksternal PPAT dapat melakukan upaya hukum di PN sebagaimana

pejabat lainnya jika mengalami gugatan dari pihak lain. Belum ada Bentuk

Perlindungan secara intern bagi PPAT setelah masa jabatannya berakhir.

#### 4.2 Saran

1. Pemerintah memperbaharui Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dengan menambahkan pasal terkait bentuk tanggung jawab PPAT setelah masa jabatannya berakhir.
2. Pemerintah membuat aturan pelaksana terkait Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 secara khusus bagi PPAT agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi PPAT setelah selesai masa jabatannya.



## DAFTAR PUSTAKA

## a. Buku, Makalah, Karya Ilmiah

- Abdulkadir Muhamad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010,
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ardi Murianto, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2009,
- A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, Bumi Aksara, Jakarta,, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2002,
- Chairul Huda, Dari, *Tiada Pidana Tanpa Kesalahan' menuju kepada 'Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan'*, Jakarta, Kencana, 2011
- Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1996,
- G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Hak Ingkar (Verschoningsrecht) Dari Notaris Dan Hubungannya Dengan KUHAP*, Media Notariat, Edisi Januari-Oktober 1992
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Konstitusi Press, Jakarta, 2012

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (St. Paul: Minn-West Publishing co., 1990),

Herlina Suyati Bachtiar, *Notaris dan Akta Autentik*, Mandar Maju, Bandung, 2010

I.S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia dan Penerapannya*, Cet IV, Jakarta, Alumni Ahaem-Peteheam, 2006,

Masyhur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994

M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1982

Mezger dalam Muladi dan Dwidja Priyatno, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Jakarta, 2010, Kencana,

Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016

Notodisoerjo, *Hukum Notaril di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali Pers, 1982,

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987

Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991,

Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006,

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca sarjana FH UI, Jakarta, 2003,

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011,

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Sehat H.M.T Sinaga, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006

Simorangkir, *Etika Jabatan*, Askara Persada Indonesia, 1998, hlm 102

Soerjono Soekanto, *hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. Hal. *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, Ind. Hill.Co. Jakarta

Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2010

Sudarto, *Hukum dan Perkembangan Masyarakat*, Bandung, Sinar Baru, 2003

Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra wacana media, Jakarta, 2018

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia, Jakarta, 2010

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2007,

#### **b. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

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

Undang- undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman

Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004

Undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### c. Internet

Anonymous, Perbuatan Melawan Hukum ,diakses dari <http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/perbuatan-melawan-hukum/>, pada tanggal 22 agustus 2018.