

epertorium

ISSN Print: 2086-809x

Alamat Redaksi: Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara, Palembang, 30139, Indonesia.
Tel/Fax : +62 711 580063/581179.
Email: repertorium.mkn@gmail.com
Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium>

TANGGUNG JAWAB CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SETELAH TIDAK MENJABAT LAGI TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA

Ricki Yoan*
Amzulian Rifai**
Amin Mansyur***

Abstrak; Camat selaku PPAT sementara mendapat kewenangan dalam hal melakukan perbuatan hukum dalam membuat akta yang otentik, dikarenakan jabatan yang melekat padanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penelitian ini merumuskan permasalahan tentang bagaimanakah tanggung jawab camat selaku PPAT Sementara setelah tidak menjabat lagi sebagai PPAT Sementara terhadap akta yang dibuatnya, dan bagaimanakah kedudukan akta dan sanksi yang diterima Camat apabila akta otentik yang dibuatnya tidak memenuhi persyaratan dalam proses pendaftaran tanah. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang menganalisis suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang berlaku untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian tesis ini menggunakan metode pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Hasil Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan akan tanggung jawab camat setelah tidak menjabat lagi sebagai PPAT sementara terhadap akta yang dibuatnya, apabila mengalami permasalahan hukum di kemudian hari, serta menjelaskan sanksi dan kedudukan akta yang dibuat oleh PPAT sementara setelah tidak menjabat lagi jika tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukan pendaftaran tanah. Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan khususnya disiplin Ilmu Hukum Agraria dalam bidang pertanahan dan dapat memberikan kontribusi pemikiran hukum kepada Notaris/PPAT maupun calon Notaris/PPAT, Khususnya bagi camat yang mengemban jabatan sebagai PPAT Sementara.

Kata Kunci : Kedudukan akta; PPAT Sementara; Sanksi; Tanggung Jawab

* Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

**OMBUDSMAN Republik Indonesia dan Fakultas Hukum UNSRI

***BPN Kota Palembang

melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹

Hal ini dimaksudkan agar proses pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam proses pendaftaran peralihan hak atas

A. Pendahuluan

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk

¹ Lihat Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

tanah di daerah yang belum cukupnya terdapat PPAT dapat berjalan dengan lancar tanpa kesulitan apabila terjadi transaksi-transaksi mengenai tanahnya. Daerah Kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.² Maka dalam hal ini dapat diketahui bahwa akta PPAT Sementara juga merupakan alat bukti yang otentik dapat dipertanggungjawabkan baik secara moral dan dalam hukum apabila terjadi permasalahan yang terjadi. Tetapi dalam pelaksanaannya di lapangan masih terdapat penyimpangan maupun kelalaian ini masih sering di jumpai seperti ;

1. Pada penandatanganan akta jual beli yang dilakukan PPATS tanpa mengecek ataupun memeriksa kesesuaian seritipikat terlebih dahulu di Kantor Pertanahan ;
2. Pada penandatanganan akta jual beli yang tanpa di hadiri oleh saksi-saksi ;
3. Adanya perbedaan nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli dengan nilai transaksi yang sebenarnya, tetapi sangat sulit di buktikan karena belum adanya ketetapan yang pasti dalam pemerintah daerah atau kotamadya yang belum dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak ;
4. Ketidakprofesionalan PPATS dalam membuat akta otentik tersebut, dikarenakan belum pahamnya akan hak dan kewajibannya dalam pejabat yang mempunyai hak dan kewajiban dalam membuat akta tersebut;
5. Serta akan kedudukan akta tanah tersebut apabila PPAT sementara tersebut tidak lagi menjabat sebagai PPAT sementara atau telah tercukupinya peran PPAT di daerah tersebut.

Penyebab hal di atas dikarenakan tidak adanya suatu peraturan yang pasti yang menjelaskan akan sanksi administratif yang tertulis pada tanggung jawab PPAT sementara yang menyalahgunakan kewenangan dan tugasnya dalam sudut pandang pada peraturan

hukum positif di Indonesia, apabila PPAT sementara tersebut tidak lagi mempunyai kewenangan dalam wilayah tersebut dalam pembuatan akta otentik tersebut atau dengan kata lain tidak lagi menjabat sebagai Camat selaku pejabat pemerintah.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut: Pertama, apa Bagaimana tanggung jawab Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang di buatnya? Kedua, Bagaimana kedudukan akta yang di buat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang dibuat, apabila tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukan pendaftaran tanah? Ketiga, Bagaimana sanksi yang diberikan kepada PPAT Sementara dalam membuat akta yang otentik tidak memenuhi persyaratan dalam proses pendaftaran tanah?

B. Metode Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan merupakan tipe penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menganalisis suatu keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan- bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaidah- kaidah hukum, serta implementasinya terhadap suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar 1945, terutama pada pasal 33 ayat (3) ;
2. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Tentang Peraturan

² Lihat Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
 7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 8. Peraturan Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 9. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata);
 10. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana);
 11. Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari : buku-buku yang membahas tentang Penegakkan Hukum; buku-buku yang membahas tentang Kewenangan; buku-buku yang membahas tentang Kenotariatan; dan buku-buku yang membahas tentang Kepailitan. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan

hukum primer dan sekunder, yang meliputi: Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Black Law Dictionary. Bahan hukum yang dikumpulkan, dihimpun atau dikompilasikan akan ditafsirkan melalui teori- teori hukum, asas- asas hukum dan konsep- konsep hukum yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, penelitian terdahulu dan karya ilmiah. Proses pengumpulan ini dilakukan berdasarkan relevansi materi terkait sehingga dapat menunjang substansi kerangka teori analisis penelitian ini. Bahan penelitian yang telah diperoleh akan diolah, dianalisa dan disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif di dalam penyusunan karya ilmiah ini.

C. ANALISIS DAN DISKUSI

1. Tanggung Jawab Camat Selaku PPATS.

Tanggung jawab ini berasal dari tindakan hukum setiap individu yang mendapat suatu kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan suatu hak dan kewajiban. Di dalam kewenangan ini terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang ini merupakan ruang lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pemberian tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.³ Istilah tersebut disejajarkan dengan istilah hukum Belanda yaitu "*Bevoegdheid*" yang mengartikan tentang kewenangan atau wewenang tersebut. istilah "*Bevoegdheid*" ini sendiri digunakan dalam hukum privat dan hukum publik, sedangkan "wewenang" ini selalu digunakan dalam konsep hukum publik.⁴

³ Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justitia, Bandung: Universitas Parahyangan, hlm.22.

⁴ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, *Yuridika*, No.5 dan 6 tahun XII, September-Desember 1997, hlm 1.

Dalam konsep hukum publik tersebut mempunyai terdiri 3 (tiga) komponen yaitu;

1. pengaruh, maksudnya penggunaan wewenang tersebut dimaksudkan mengendalikannya perilaku subjek hukum;
2. dasar hukum, maksudnya wewenang itu selalu harus mempunyai dasar petunjuk aturan dan ketentuannya dalam hal ini prosedur atau dasar hukumnya;
3. konformitas hukum, mengandung arti bahwa perlu adanya standarisasi wewenang itu sendiri yaitu standar umum (semua jenis wewenang dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).⁵

Sebagaimana hal di atas maka dapat kita ketahui bahwa Camat itu termasuk penyelenggara pemerintah, yang diberikan suatu kewenangan untuk melaksanakan atau melakukan perbuatan dan tindakan hukum dalam melaksanakan tujuan pemerintahan itu sendiri.⁶ Tindakan hukum yang dimaksud, menurut R.J.H.M. Huisman dapat diartikan adalah sebagai tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, atau suatu tindakan yang dimaksudkan untuk menciptakan hak dan kewajiban. Istilah ini semula berasal dari ajaran hukum perdata (*het woord rechtshandeling is ontleend aan de dogmatiek van het burgerlijk recht*), atau yang kemudian dikenal dengan hukum administrasi, yang tindakan atau perbuatan tersebut dikenal dengan istilah tindakan hukum administrasi (*administrative rechtshandeling*).

Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dapat kita ketahui Camat selaku PPAT Sementara ini mendapat kewenangan dalam hal melakukan perbuatan hukum seperti PPAT dikarenakan Jabatannya yang melekat padanya. Apabila Camat tersebut tidak atau berhenti melaksanakan jabatan PPAT tersebut, dikarenakan tidak lagi menjabat sebagai Camat atau diberhentikan sebagaimana Pasal 8 ayat 2 Peraturan

⁵ *Ibid*, hlm.1-2

⁶ Lihat Pasal 126 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah

Camat selaku PPAT sementara ini apabila tidak menjabat lagi harus memberikan protokol kepada PPAT sementara yang menggantikannya, atau apabila belum adanya protokol yang menggantikannya, maka protokol PPAT ini harus diserahkan pada Kepala Kantor Pertanahan Setempat.⁷ Dalam hal serah terima protokol ini juga dapat diartikan sebagai serah terima tanggung jawab terhadap perbuatan PPAT sementara sebelumnya kepada penggantinya, terkecuali apabila ada tindakan hukum yang bersifat personal atau dikatakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT sementara tersebut dalam melaksanakan jabatannya maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab.

Hal ini di karenakan setiap wewenang pejabat atau pejabat selalu harus disertai tanggung jawab, sesuai dengan prinsip "*deed bovegdheid zonder verantwoordenlijkheid*" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Karena wewenang ini melekat pada jabatan, dalam implementasinya dengan ini Camat selaku PPAT sementara menjalankan fungsionaris jabatan PPAT sementara tersebut. Tanggung jawab pada Camat selaku PPAT sementara ini di bagi dua yakni;

⁷ Lihat Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi ;

1. PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya;
2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya;
3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya;
4. Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3), protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

1. Tanggung jawab jabatan, maksudnya berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Menurut F.R. Bothlingk menyatakan bahwa perbuatan hukum ini adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu melakukan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya. Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekuensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawab dibebankan kepada pribadi (*In Persoon*) pejabat.
2. Tanggung jawab pribadi, ini berkaitan dengan kesalahan administrasi dalam penggunaan wewenang maupun pelayanan publik. Seorang pejabat yang menjalankan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat suatu perbuatan hukum maka secara tidak langsung dibebani akan tanggung jawab itu sendiri. Kesalahan secara administrasi atau maladministrasi ini berasal dari bahasa latin *Malum* (jahat, buruk, jelek) dan *administrare* (*to manage*, mengurus, atau melayani), maka dapat di artikan sebagai pelayanan atau pengurusan yang buruk atau jelek.

Camat selaku PPAT sementara ini, apabila tidak menjabat lagi masih mempunyai tanggung jawab yang masih melekat dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukannya, dalam hal ini membuat akta. Ini terjadi apabila camat tersebut melakukan perbuatan yang merugikan para pihak atau ikut serta dalam melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau ketentuan yang berlaku, walaupun dia tidak menjabat lagi.

2. **Kedudukan akta yang di buat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) setelah tidak menjabat lagi sebagai PPATS terhadap akta yang dibuat, apabila tidak**

memenuhi persyaratan untuk dilakukan pendaftaran tanah

1. Sebab degradasi Akta PPATS.

Akta yang dibuat oleh PPAT sementara ini merupakan akta otentik,⁸ hal ini disebabkan di buat di hadapan pejabat yang di beri kewenangan dalam membuat akta atau dikenal juga dengan akta *relaas* atau akta pejabat. Dalam pembuatan akta ini harus memenuhi syarat –syarat terjadinya perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam membuat akta tersebut diterangkan secara tertulis sebagaimana dalam pasal 1320 KUH perdata, dan bersifat mengikat bagi para pihak tersebut.⁹

Definisi akta Menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁰ Menurut Sudikno Mertokusumo mengartikan akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu haka tau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹¹ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

1. Perbuatan *handeling*/perbuatan hukum *rechtshandeling* itulah pengertian yang luas, dan;
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepadapembuktian tersebut.¹²

⁸ Lihat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Lihat Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, alih bahasa M. Isa Arief, Jakarta:Intermasa, hlm.52

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-7, Yogyakarta :Liberty, hlm.120.

¹² Vicktor M. Situmorang Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: RInika Cipta, hlm.26 dan Cormentyna.

Selanjutnya dalam kaitannya dengan akta PPAT, maka fungsi akta PPATS yaitu sama dengan akta yang dibuat oleh PPAT

pada umumnya, menurut Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta mempunyai fungsi sebagai berikut:¹³

1. Fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;
2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifatnya tertulis suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bawa pada pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, menyatakan dengan jelas bahwa akta PPAT itu merupakan alat bukti yang mutlak yang menerangkan sah atau tidaknya suatu jual beli tanah tersebut.¹⁴ Akan tetapi, setelah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka pendaftaran jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT yang merupakan sebagai alat buktinya. Hal ini, mengartikan bahwa perbuatan hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah dikarenakan jual beli harus dibuktikan dalam sebuah akta untuk memperoleh sertipikt, biarpun jual belinya sah menurut hukum.¹⁵

Dengan demikian dapat diketahui bahwa akta PPAT itu merupakan syarat mutlak yang harus ada dalam suatu peralihan hak atas tanah, karena berkaitan dengan

pendaftarannya, dimana kantor pertanahan dalam hal ini BPN yang merupakan instansi yang diberi kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia akan menolak pendaftaran tersebut, apabila tidak melampirkan akta yang dibuat dihadapan PPAT ataupun PPATS.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi yang berkaitan dengan suatu perbuatan atau tindakan hukum, antara lain yaitu dalam hal menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi alat bukti.¹⁶ Menurut B.I.P. Suhendro, fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan tersebut.

Hal ini bersumber pada ketentuan pada pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.¹⁷ Dengan demikian diketahui bahwa akta otentik yang dibuat oleh PPAT Sementara merupakan alat pembuktian yang kuat dalam menyatakan suatu perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada para pihak yang melakukan suatu perikatan.

Selanjutnya dalam kaitannya dengan Akta PPAT Sementara, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi bagi para pihak yang berkepentingan adalah ;

- a. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Sebagai alat pembuktian;

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Op. cit*, hlm. 121-122

¹⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Ke-4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.79

¹⁵ Boedi Harsono, 2007, *PPAT, Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI Nomor 844.IV, Januari 2007, hlm.11.

¹⁶ Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung:Citra Aditya Bakti, hlm.256

¹⁷ B.I.P. Suhendro dalam Reza Febriantina, 2010, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Semarang: Tesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm.92.

- c. Sebagai alat pembuktian satu-satunya.¹⁸

Hal diatas selaras dengan Pasal 1866 KUHPPerdata yang dimana menyatakan alat bukti terdiri dari ;

- a. Alat bukti tulisan;
- b. Pembuktian dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan; dan
- e. sumpah

Berdasarkan pasal 1867 KUHPPerdata menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Dalam hubungannya dengan tugas jabatan PPAT, otensitas akta yang dibuat memiliki fungsi yang telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang tertera dalam pasal 2 ayat 1 yang menyatakan bahwa akta otentik memiliki dua fungsi, yaitu;

- a. sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ;
- b. sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Menurut Habib Adjie, kebatalan atau ketidakabsahan dari suatu akta dalam kedudukannya sebagai akta otentik meliputi lima bagian yaitu;¹⁹

- a. dapat dibatalkan;
- b. batal demi hukum;
- c. mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan;
- d. dibatalkan oleh para pihak sendiri; dan
- e. dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

¹⁸ A. Pitlo, 1986, *Op.cit*, hlm 54

¹⁹ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ke-2, Bandung: Refika Aditama, hlm.81

Sebagai akta yang otentik, akta yang dibuat camat selaku PPAT Sementara mempunyai alat pembuktian yang sempurna, akan tetapi dapat juga terdegredasi ataupun dinyatakan batal demi hukum. Hal ini terjadi apabila adanya penyimpangan atau pelanggaran yang dilakukan PPAT sementara tersebut saat masih menjabat dalam membuat akta otentik tersebut, terhadap syarat formil dan syarat materiil sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang terkait.

2. Akibat hukum penyimpangan atau pelanggaran terhadap syarat formil

Menurut ketentuan pasal 1868 KUHPPerdata akibat hukum penyimpangan terhadap syarat formil dirumuskan sebagai berikut :

- a) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, artina jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang – undang maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak dipenuhi unsur tersebut maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik.
- b) Akta itu harus dibuat oleh *door* atau dihadapan *ten overstain* Pejabat Umum. Menurut Habib Adjie, akta otentik tidak saja didapat dibuat dihadapan Notaris, tapi juga dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.²⁰
- c) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Pengertian berwenang disini meliputi berwenang terhadap orangnya, berwenang terhadap katanya, berwenang terhadap waktunya, berwenang terhadap tempatnya.

Adapun dalam prakteknya pelanggaran terhadap prosedur dan persyaratan formil pembuatan akta PPAT sementara dalam hal yakni :

- a. PPAT belum melakukan cek bersih atau pemeriksaan kesesuaian data ke Kantor Pertanahan, akan tetapi penandatanganan akta jual beli telah dilakukan. Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24

²⁰ Habib Adjie I, *Ibid* , hal. 48.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

- b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak (penjual dan pembeli) tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT atau di hadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli. Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : “Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku”. Pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dilakukan diluar daerah kerja PPAT atau diluar Kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi – saksi. Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- c. PPAT tidak membacakan isi dari akta jual beli dihadapan para pihak secara terperinci, hanya menjelaskan mengenai maksud dari pembuatan akta.

Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3 /1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”

- d. Nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli tidak sesuai dengan nilai harga transaksi sebenarnya.

Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

1. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dalam hal jual beli adalah harga transaksi.

- e. Penandatanganan akta jual beli telah dilakukan akan tetapi para pihak belum melakukan pembayaran pajak, yakni Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi penjual, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi pembeli.

Menurut Syafil Gani sebagaimana dikutip oleh Pantas Situmorang, bahwa :

Bukti Setoran PPh dan BPHTB sepiantas lalu termasuk ke dalam syarat formal, namun pada dasarnya bukan merupakan syarat formal dalam pembuatan akta tetapi merupakan syarat tambahan (supplement), karena sebenarnya persoalan pembuatan hukum

peralihan hak seperti jual beli merupakan satu masalah tersendiri dan pembayaran pajak merupakan masalah tersendiri pula, tetapi karena di negara kita masih dominan kepentingan politik dari pada penegakan hukum, maka terjadinya intervensi undang-undang perpajakan terhadap perbuatan hukum peralihan hak. Tetapi walau bukti setoran PPh atau BPHTB tersebut merupakan syarat supplement, namun hal itulah yang banyak menimbulkan potensi konflik dari proses pembuatan akta.²¹

Pada prinsipnya keabsahan akta PPAT meliputi isi dan kewenangan pejabat yang membuat, serta tata cara pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat diproses di Kantor Pertanahan. Dalam kaitannya dengan akta PPAT, ketentuan tersebut tercatat dalam ketentuan Pasal 95-102 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdato, maka akta otentik dapat diturun kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPAT bersangkutan.

3. Akibat Hukum Penyimpangan atau Pelanggaran Terhadap Syarat Materil

Menurut dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu

²¹ Pantas Situmorang, 2008, "Problematika Keontentikan Akta PPAT", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 102 – 103.

perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu :²²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Kuasa yang halal atau tidak terlarang.

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato tersebut bersifat kumulatif yang artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan tersebut secara bersama – sama. Apabila tidak dipenuhi salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato tersebut, mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Syarat materil dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT, adalah berdasarkan ketentuan dalam pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli apabila.²³

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

²² Subekti, 2001, Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta, hal.17.

²³ Penulis berpendapat makna kata "menolak" pada ketentuan ini adalah syarat yang sifatnya mutlak, karena sifatnya mutlak berarti bersifat materil, sehingga PPAT dilarang untuk menerima pembuatan akta jual beli apabila menyimpang dari ketentuan ini. Berpijak pada penafsiran a contrario, maka PPAT harus menerima pembuatan akta jual beli apabila memenuhi ketentuan tersebut, dan ketentuan ini adalah sebagai syarat materi dari prosedur pembuatan akta PPAT.

- a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepada Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau milik tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kantor.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau yuridinya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang apabila dilanggar akan berakibat hukum yaitu akta PPATS dapat dibatalkan sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Salah satu atau para penghadap dalam perjanjian tersebut tidak cakap

untuk bertindak dalam hukum, dan/atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu.

- b. Salah satu atau para penghadap bertindak kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal duni. Berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara, berakhirnya pemberian kuasa dapat disebabkan karena penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa; penghentian kuasa oleh penerima kuasa; meninggalnya atau diampunya atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa; dan arena perkawinan perempuan sebagai pihak pemberi atau penerima kuasa (Pasal 39 ayat (1) huruf c dan g PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1813 KUHPerdara).
- c. Salah satu atau para penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, namun pada surat kuasa semula tidak dicantumkan klausula atau ketentuan tentang hal itu. Berdasarkan Pasal 1803 KUHPerdara mengatur bahwa pemberian kuasa substitusi harus dengan jelas disebutkan dalam surat kuasa, dan apabila jelas disebutkan maka pemberian kuasa substitusi harus diikuti dengan menyebutkan nama penerima kuasa substitusi. Kuasa substitusi penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, atau dengan kata lain bahwa Kuasa substitusi adalah kuasa yang dapat dikuasakan kembali kepada orang lain. Surat kuasa bias dialihkan kepada pihak lain dengan persetujuan pemberi kuasa awal, dengan ketentuan dalam surat kuasa pemberi kuasa awal, dengan ketentuan dalam surat kuasa yang pertama harus dinyatakan bahwa surat kuasa tersebut dapat dialihkan dengan hak substitusi.

Penyimpangan terhadap syarat materil (subyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS bersangkutan dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap dan/atau wakilnya yang sah, sehingga salah satu pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga, dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun

setelahnya. Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdara menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa kebendaan dan orang – orang yang dipulihkannya sama seperti keadaan sebelum perjanjian itu dibuat. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalakan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Penyimpangan terhadap syarat materil (objektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS bersangkutan dapat dinyatakan batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Jadi secara materil factor yang dapat menyebabkan akta PPATS menjadi cacat hukum ,apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah juncto Pasal 1320 KUHPerdara, maka PPATS yang dibuatnya akan berkonskuensi logis dapat ditolak pendaftarannya, dimana berkas permohonan pendaftaran peralihan haknya sudah diproses secara administrasi, namun ketika diteliti substansi perbuatan hukumnya terdapat permasalahan yang menyebabkan akta ditolk pendaftarannya. Selanjutnya berkaitan dengan tugas dan wewenang dari PPATS dalam pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung unsur penyimpangan terhadap syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPATS, yang terdiri dari syarat subyek (subyek hak atau orang – orang yang menhadap atau komparan) dan syarat obyek (obyek hak yang dialihkan), baik disengaja maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPATS bersangkutan, maka Camat selaku PPATS, walaupun tidak menjabat lagi itu akan memiliki konsekuensi yuridis atau berakibat hukum yaitu dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

C. Bagaimana sanksi yang diberikan kepada PPAT sementara setelah tidak menjabat lagi dalam membuat akta yang otentik, apabila tidak memenuhi persyaratan dalam proses pendaftaran tanah.

Untuk menjalankan tugas dan kewenangan seorang PPAT khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT adakalanya

melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut biasa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil. Berdasarkan Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT, mengatur mengenai kewajiban dan larangan bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak perpihak. 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, yaitu :

- 1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena :
 - a. Permintaan sendiri;
 - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.;
 - c. Melakukan pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. Diangkat sebagai PNS atau Anggota TNI/POLRI.
- 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 ancaman hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketentuan hukum tetap;
 - c. Melanggar kode etik profesi.
- 3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain :
 - a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang – undangan;
 - b. Dalam waktu 2 (dua)bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan

tugasnya kembalisebagaimana dimaksud dalam pasal 42 ayat (5);

c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 62;

d. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1); dan

e. Lain –lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

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

a. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

b. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

c. Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan pasal 6 ayat (3);

d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar daerah atau didalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;

f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;

g. 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 dihadapannya;

h. 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 untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;

j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;

l. Lain – lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administrative. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administrative juga ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan – ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak – pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan – ketentuan tersebut.

Pemberhentian PPATS dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPATS, dikenakan tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPATS (Pasal 10 PJPPAT), juga ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;

4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPATS dapat dilakukan sepanjang batasan – batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang – undangan terkait ke-PPAT-an Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kita Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPATS dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :²⁴

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
5. 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 264 atau Pasal 266 KUHP).

PPATS merupakan jabatan atau kewenangan yang diperoleh dari jabatannya di pemerintahan, bukan berarti lepas dari tanggung jawab dan saksi yang diperolehnya, walaupun telah atau tidak menjabat lagi, akan tetapi tetap mempunyai tanggung jawab terhadap produk hukum yaitu akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai

²⁴ Habib Adjie, 2007, *Op. cit.*, hal. 124

negara hukum (*rechtsstaat*) sebagaimana bunyi pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “*Negara Indonesia adalah negara hukum*”; maka negara harus menjamin persamaan setiap orang di hadapan hukum serta melindungi hak asasi manusia. Persamaan di hadapan hukum memiliki arti bahwa semua orang memiliki hak untuk diperlakukan sama di hadapan hukum (*equality before the law*). Persamaan perlakuan di hadapan hukum bagi setiap orang berlaku dengan tidak membedakan latar belakangnya (ras, agama, keturunan, pendidikan atau tempat lahirnya), untuk memperoleh keadilan melalui lembaga peradilan.

Pendaftaran tanah itu menjamin kepastian hukum, maka itu setiap perbuatan hukum yang dilakukan PPATS tersebut merupakan perbuatan hukum, yang tidak terlepas walaupun tidak menjabat lagi. Akan tetapi, sanksi-sanksi yang diakibatkan kesalahan atau kelalaian PPATS saat dia menjabat di lihat dari tindakan tersebut didasarkan atas kesengajaan atau kelalaian yang dapat di buktikan di pengadilan.

Kesengajaan (*dolus*) ini, menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diidyaifi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.²⁵ Hal ini dapat dipahami bahwa, pelanggaran atau sanksi yang diperoleh PPATS itu setelah tidak menjabat lagi masih mempunyai tanggung jawab pribadi terhadap aktanya, apabila terindikasi Camat selaku PPATS itu ikut serta atau dengan sengaja melakukan perbuatan hukum saat masih menjabat PPATS,²⁶ yang menyebabkan kerugian bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Hal ini dimaksudkan bahwa fungsi PPATS itu sebagai pejabat yang diberi kewenangan seperti PPAT untuk membuat akta otentik, maka PPATS itu dapat dikatakan sebagai perpanjangan tangan pemerintah untuk

²⁵ Meljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidanan Edisi Revisi*, Jakarta:Rineka Cipta, hlm.63

²⁶ Lihat Pasal 266 ayat 1 KUHPidana Jo. Pasal 56 ayat 1 KUHPidana

melaksanakan pendaftaran tanah di daerah-daerah yang belum tercukupi PPAT.²⁷

D. Penutup

1. Kesimpulan

Camat selaku PPATS ini mendapat kewenangan dalam hal melakukan perbuatan hukum seperti PPAT dikarenakan Jabatannya yang melekat padanya. Apabila Camat selaku PPATS ini apabila tidak menjabat lagi harus memberikan protokol kepada PPATS yang menggantikannya, atau apabila belum adanya protokol yang menggantikannya, maka protokol PPAT ini harus diserahkan pada Kepala Kantor Pertanahan Setempat. Dalam hal serah terima protokol ini juga dapat diartikan sebagai serah terima tanggung jawab terhadap perbuatan PPAT sementara sebelumnya kepada penggantinya, terkecuali apabila ada tindakan hukum yang bersifat personal atau dapat dikatakan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT sementara tersebut dalam melaksanakan jabatannya, maka PPAT Sementara harus bertanggung jawab akan perbuatannya tersebut.

Dalam kaitannya dengan kedudukan akta PPATS, maka akta otentik dapat diturun kekuatan (terdegradasi) pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari atau maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPATS bersangkutan, maka Camat selaku PPATS walaupun tidak menjabat lagi itu akan memiliki konsekuensi yuridis atau berakibat hukum yaitu dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

PPATS merupakan jabatan atau kewenangan yang diperoleh dari jabatannya di pemerintahan, bukan berarti lepas dari tanggung jawab dan saksi yang diperolehnya, walaupun telah atau tidak menjabat lagi, akan

tetapi tetap mempunyai tanggung jawab terhadap produk hukum yaitu akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini disebabkan karena seutuhnya Pendaftaran tanah itu menjamin kepastian hukum, maka itu setiap perbuatan hukum yang dilakukan PPATS tersebut merupakan perbuatan hukum, yang tidak terlepas walaupun tidak menjabat lagi. Akan tetapi, sanksi-sanksi yang diakibatkan kesalahan atau kelalaian PPATS saat dia menjabat di lihat dari tindakan tersebut didasarkan atas kesengajaan atau kelalaian yang dapat di buktikan di pengadilan.

2.SARAN

Saran yang diberikan oleh penulis dalam pembuatan tesis ini adalah :

Agar PPATS yang merupakan pejabat pemerintahan yang mengepalai wilayah kecamatan, dapat terhindar dari masalah hukum baik secara kelalaian atau ketidaksengajaan dalam melakukan perbuatan hukum, hal ini dalam membuat akta otentik. Maka PPAT sementara tersebut harus lebih memahami akan wewenang dan tanggung jawab jabatan PPATS ini dengan melakukan pembinaan ke Kantor Pertanahan setempat, dan lebih banyak mempelajari akan ketentuan-ketentuan pertanahan yang berlaku, terutama mengenai aturan mengenai jabatannya.

PPATS harus lebih teliti dalam menelaah perbuatan hukum yang akan dibuat oleh penghadap kepadanya selaku PPAT sementara dalam membuat akta, dalam hal ini akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat formil maupun materiil mengenai perjanjian itu akan dibuat, agar tidak merugikan para pihak yang telah melakukan perjanjian tersebut dikemudian hari.

PPATS harus mengetahui bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukannya pada saat menjabat sebagai PPAT sementara meskipun tidak menjabat lagi, dikarenakan tidak menjabat lagi sebagai Camat atau telah terpenuhinya formasi PPAT di wilayah tersebut, secara langsung tidak melepaskannya dari tanggung jawab akan perbuatan hukum yang telah dilakukannya pada saat menjabat sebagai PPAT sementara tersebut.

²⁷ Lihat Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ke-2, Bandung: Refika Aditama, hlm.81.
- Budiono, Herlien, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung:Citra Aditya Bakti, hlm.256
- Meljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidanan Edisi Revisi*, Jakarta:Rineka Cipta, hlm.63
- Mertokusumo, Sudino, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-7, Yogyakarta : Liberty, hlm.120.
- M. Situmorang Sitanggang, Victor, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rinika Cipta, hlm.26 dan Cormentina.
- Pitlo, A, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, alih bahasa M. Isa Arief, Jakarta:Intermasa, hlm.52
- Sutedi, Andrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Ke-4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.79
- Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, hal.17.

Jurnal :

- Syafrudin, Ateng, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, *Jurnal Pro Justia*, Bandung: Universitas Parahyangan, hlm.22.
- M. Hadjon, Philipus, *Tentang Wewenang*, *Yuridika*, No.5 dan 6 tahun XII, September-Desember 1997, hlm 1.
- Nurhidayatulloh, N., & Marlina, L. (2011). Perkawinan di Bawah Umur Perspektif HAM-Studi Kasus di Desa Bulungihit, Labuhan Batu, Sumatra Utara. *Al-Mawarid Journal of Islamic Law*, 11(2).
- Nurhidayatulloh, N. Dilema Pengujian Undang-Undang Ratifikasi Oleh Mahkamah Konstitusi Dalam Konteks Ketetaneeraan RI. *Jurnal Konstitusi*, 9(1).

- Harsono, Boedi, 2007, *PPAT, Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI Nomor 844.IV, Januari 2007, hlm.11.
- Situmorang, Pantas, 2008, “Problematika Keotentikan Akta PPAT”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 102 – 103.
- B.I.P. Suhendro dalam Reza Febriantina, 2010, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Semarang: Tesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm.92.

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Kitab Undang-undang Hukum Pidana
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah