

PELAKSANAAN PP NO 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PPAT OLEH NOTARIS SEBAGAI PPAT*

Oleh :
I Gusti Ayu Mas Maha Dewi**
Suatra Putrawan***

ABSTRAK

Penyimpangan dalam pembuatan akta tanah bisa saja terjadi mungkin karena ada pihak-pihak tertentu yang memanipulasi data kepemilikan. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam perundang-undangan dalam praktek seringkali terjadi, Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.¹ Terhadap PPAT dapat dijatuhi Sanksi Perdata, Sanksi Administratif maupun Sanksi Pidana.² PPAT dalam tugas jabatannya harus dapat memberikan pelayanan dan penyuluhan hukum bagi masyarakat serta bersikap sesuai aturan hukum guna menciptakan kepastian hukum.³ Akibat hukum Notaris sebagai PPAT terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan penyimpangan dalam pembuatan akta tanah, maka sanksi dapat dijatuhkan berupa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatan karena telah melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan ataupun kewajiban sebagai PPAT dan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan karena telah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.

Kata Kunci : Notaris, Pelaksanaan Notaris, PPAT , Peraturan

¹ I Gusti Ayu Mas Maha Dewi (1516051194) adalah Mahasiswa Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Alamat Jl. Rambutan No. 28 Korespondensi dengan penulis melalui Email ggekmasmahadewi@gmail.com.

² Suatra Putrawan, SH.,MH. Adalah Dosen Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Alamat Jl. Ahmad Yani Gang Jatayu No. 3 Korespondensi melalui Email suatra_putrawan@yahoo.com.

³ ARIATMAJ, I Gusti Ayu Agung Devi Maharani. *KEWENANGAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH: STUDI KASUS PENAHANAN SERTIPIKAT*. **Kertha Patrika**, [S.l.], v. 40, n. 2, p. 112-121, aug. 2018. ISSN 2579-9487.

ABSTRACT

Deviations in the making of land deeds may occur because there are certain parties who manipulate ownership data. PPAT is responsible for examining the legal requirements of the legal actions concerned with, among other things, matching the data contained in the certificate with the lists at the Land Office. The existence of irregularities or negligence in making the Deed of Sale and Purchase by PPAT whose manufacture is not in accordance with the procedures specified in the legislation in practice often occurs, Basically PPAT responsibilities legally can be said to be a responsibility in the implementation of obligations based on applicable legislation. PPAT can be subject to Civil Sanctions, Administrative Sanctions and Criminal Sanctions. PPAT in its job duties must be able to provide services and legal counseling for the community and act according to the rule of law in order to create legal certainty. The Notary as a PPAT is proven legally and convincingly to make a deviation in making a land deed, then sanctions can be imposed in the form of PPAT being dismissed honorably from a position because it has committed a minor violation of the prohibition or obligation as PPAT and PPAT discharged with disrespect from the position because it has committed gross violation of prohibitions or obligations as PPAT.

Keywords : Notary, Implementation of notary, PPAT, Regulation

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada era sekarang ini, dalam masyarakat sering sekali terjadinya sengketa. keadaan ini dipicu oleh tuntutan hidup begitu tinggi karena faktor lingkungan yang sudah mengglobal. Tanah yang dulunya tidak mempunyai nilai ekonomis saat terjadi penyerobotan sejangkal tanahnya untuk kepentingan tertentu, itu tidak pernah dimasalahkan. Bagaimana dengan keadaan sekarang ini, dimana sejangkal tanah mempunyai nilai ekonomis tinggi sehingga sedikit saja terjadi penyerobotan pasti akan menimbulkan sengketa. Batas-batas kepemilikan harus jelas dan bukti-

bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat harus ada sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dalam kehidupan sosial masyarakat pada jaman sebelumnya terhadap perjanjian atau kesepakatan tertentu yang dilakukan hampir sebagian besar dasarnya hanya kepercayaan saja, tanpa pernah ditindak lanjuti dengan perjanjian tertulis diatas materai yang cukup dan atau melalui akta notaris

Dengan keadaan seperti yang penulis uraikan diatas, maka pada era sekarang ini apapun yang menjadi hak-hak rakyat harus dijamin kepastian hukumnya sehingga peran Pejabat Notaris sebagai PPAT semakin diperlukan.⁴ Pengesahan atau legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum oleh masyarakat yang dilakukan oleh Notaris dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah juga merupakan bentuk pengukuhan untuk adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dalam mempertahankan hak-haknya. Hak-hak dimaksud adalah hak-hak yang sempurna yaitu hak-hak yang cakupannya jelas, tetap dan tertentu , yang ditandai dengan pemenuhan kewajiban yang sempurna.⁵ Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, dalam ketentuan Pasal 2 dijelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Tanah yang dulunya tidak mempunyai nilai ekonomis saat terjadi penyerobotan sejengkal tanahnya untuk kepentingan tertentu, itu tidak pernah dimasalahkan. Tetapi bagaimana dengan keadaan sekarang ini, dimana sejengkal tanah mempunyai nilai ekonomis tinggi sehingga sedikit saja terjadi penyerobotan pasti akan menimbulkan sengketa.

⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), Hal. 6.

⁵ Komar Andasmita, 2001, *Notaris Selayang Pandang*. Cet. 2, Alumni, Bandung, Hal. 2.

Dalam kehidupan sosial masyarakat pada jaman sebelumnya terhadap perjanjian atau kesepakatan tertentu yang dilakukan hampir sebagian besar dasarnya hanya kepercayaan saja, tanpa pernah ditindak lanjuti dengan perjanjian tertulis diatas materai yang cukup dan atau melalui Akta Notaris. Dengan keadaan seperti yang penulis uraikan diatas, maka pada era sekarang ini apapun yang menjadi hak-hak rakyat harus dijamin kepastian hukumnya sehingga peran Pejabat Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) semakin diperlukan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang diangkat adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan tanggung jawab PPAT jika terjadi penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah?
2. Bagaimanakah akibat hukum bagi seorang PPAT yang melakukan penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah?

1.3. Tujuan Penulisan

Dalam penulisan jurnal ini dapat disajikan apa yang menjadi tujuan umum dan apa yang menjadi tujuan khusus.

A. Tujuan Umum

Untuk melatih mahasiswa dalam menuangkan pemikiran ilmiah dalam bentuk tulisan yang disusun secara terstruktur dan sistematis dan Sebagai kewajiban bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.

B. Tujuan Khusus

Untuk memahami lebih mendalam mengenai Peranan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk lebih memahami tentang bagaimana peranan dari

Notaris jika terjadi penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah dan akibat yang ditimbulkan.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penulisan

Jenis penelitian/pendekatan yang digunakan dalam menyusun penulisan laporan ini adalah (*statue approach*) , yaitu pendekatan berdasarkan pada peraturan hukum positif yang berlaku di Indonesia yang terkait dengan isu hukum yang terjadi, yaitu mengenai Pelaksanaan Peraturan bagi Notaris selaku PPAT dalam melaksanakan Kewajiban sebagai PPAT. Dalam usaha menyusun jurnal ini diperlukan metode tertentu baik dalam pengumpulan data maupun dalam analisis data agar diperoleh kejelasan mengenai pembahasan isi laporan. Adapun metode yang penulis pergunakan adalah metode Empiris.

Metodologi penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam proses penelitian , ilmu yang membahas metode ilmiah dan mencari, mengembangkan , dan menguji kebenaran suatu pengetahuan.⁶ Penulisan ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris karena membahas mengenai adanya kesenjangan teori,*das solen* dengan praktek, *das sein*.⁷ Kesenjangan antara teori dan praktek, dimana *das solen* disini Peran Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau dari sisi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan *das sein* disini menyangkut Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila terjadi penyimpangan dalam

⁶ Rianto, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Ed. 1, Granit, Jakarta, Hal 1.

⁷ Ade Saptomo, 2009, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif*, Universitas Trisakti, Jakarta, Hal. 43.

pembuatan Akta Tanah. maka sekarang penulis akan membahas dua permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Pelaksanaan Tanggung Jawab PPAT Jika Terjadi Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Tanah dan Kewajiban Notaris sebagai PPAT

Penyimpangan dalam pembuatan akta tanah bisa saja terjadi mungkin karena ada pihak-pihak tertentu yang memanipulasi data kepemilikan. Dalam praktik kolusi penyimpangan itu bisa saja terjadi ada keterlibatan para pejabat terkait seperti Kepala Desa / Lurah dan tidak tertutup kemungkinan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga terlibat. Apabila terjadi penyimpangan, pada umumnya pasti ada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap akta tanah yang telah diterbitkan cacat hukum, karena ada manipulasi data dalam proses transaksi yang dilakukan dihadapan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Gugatan ini setelah di tindak lanjuti oleh Pengadilan dalam bentuk persidangan, dengan memanggil tergugat dan saksi-saksi mata semuanya harus memenuhi panggilan tersebut agar proses persidangan berjalan lancar. Jadi dalam hal ini pihak Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melayani proses ini sampai mendapatkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris. Dapat dilihat

kewenangan Notaris/PPAT adalah kewenangan yang berasal dari konsep atribusi yaitu kewenangan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Walaupun Notaris dan PPAT adalah dua jabatan yang mempunyai kewenangan yang berbeda, namun dijabat oleh satu orang sebagai satu kesatuan profesi. Oleh karena itu Notaris/PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial, dan ekonomi pratikal. Notaris/PPAT adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang di maksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.

Pelaksanaan Tanggung Jawab PPAT jika terjadi penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah yaitu :

PPAT dalam pelaksanaan tanggung jawabnya PPAT mempunyai Tanggung jawab sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab bukan hanya pada saat membuat akta , akan tetapi bertanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam perundang-undangan dalam praktek seringkali terjadi, Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Terhadap PPAT dapat dijatuhkan Sanksi Perdata, Sanksi Administratif maupun Sanksi

Pidana. PPAT bertanggung jawab atas pembuatan Akta Jual Beli yang berdasarkan kuasa mutlak. Kerugian terhadap para pihak atas kelalaian PPAT dibebankan kepada pejabat yang karena kelalaiannya itu telah menimbulkan kerugian. Akta PPAT tersebut bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 dan pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, terkait larangan PPAT untuk membuat akta berdasarkan kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Tanggung jawab PPAT harus dibedakan antara tanggung jawabnya sebagai pejabat umum dan tanggung jawabnya sebagai penyimpan dokumen negara, sehingga PPAT tidak berorientasi bertanggung jawab tanpa batas.⁸

Kewajiban Notaris sebagai PPAT :

Bagi Notaris/PPAT tidak ada kewajiban untuk memberikan kesaksian panjang mengenai isi akta-aktanya. Sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN , mewajibkan Notaris untuk tidak bicara sekalipun di Pengadilan, kecuali dalam hal terdapat kepentingan-kepentingan yang lebih tinggi , yang mengharuskan Notaris/PPAT memberikan kesaksian. Misalkan Undang-Undang yang bersangkutan secara tegas

⁸ SARASWATI, Made Putri; UTAMA, I Made Arya; PUTRA SANTIKA, Ida Bagus Agung. *KEDUDUKAN HUKUM AKTA PPAT SETELAH TERBITNYA SERTIPIKAT KARENA PERALIHAN HAK ATAS TANAH. Acta Comitas*, [S.l.], p. 26–40, apr. 2018. ISSN 2502-7573.

menentukan bahwa Notaris /PPAT wajib memberikan kesaksian atau untuk keperluan itu ia dibebaskan dari sumpah rahasia jabatannya.

2.2.2.Akibat Hukum bagi Notaris Sebagai PPAT Yang Melakukan Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Tanah

Akibat hukumnya adalah dikenakan sanksi hukum. Apabila Notaris sebagai PPAT terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan penyimpangan dalam pembuatan akta tanah, maka sanksi dapat dijatuhkan berupa :

- PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatan karena telah melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan ataupun kewajiban sebagai PPAT.
- PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan karena telah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Juga karena PPAT yang bersangkutan dijatuhi hukuma / penjara karena melakukan kejahatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Didalam Pasal 84 (UUJN) mencampuradukkan atau tidak memberikan batasan kedua sanksi tersebut, dan untuk menentukannya bersifat alternatif dengan kata atau pada kalimat “mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (batal demi hukum)” Kemudian juga perlu ditegaskan, apakah

sanksi terhadap Notaris kedua hal tersebut sebagai akibat langsung dari akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (batal demi hukum).⁹ Ketentuan tersebut di atas yang dapat di kualifikasikan akta Notaris batal demi hukum, sebenarnya hanya merupakan tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tanpa ada obyek tertentu dan sebab yang halal , sehingga jika ukuran akta Notaris batal demi hukum berdasarkan pada unsur-unsur yang ada dalam Ps11335, Ps11336, Ps11337.¹⁰

BAB III

3.1. Simpulan

Dari keseluruhan pembahasan yang diuraikan, yang mencakup keseluruhan isi laporan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Notaris sebagai PPAT hendaknya menunjukkan peran aktif sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab dalam melayani proses persidangan terhadap penyimpangan yang telah terjadi dalam pembuatan akta tanah.
- b. Pejabat Notaris sebagai PPAT harus siap menerima sanksi hukum apabila keterlibatannya terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan.

3.2. Saran

⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan tulisan)*, Mandar maju , Bandung, 2009 (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), Hal. 100.

¹⁰ Ibid ., h. 105-106.

Setelah penulis memetik beberapa kesimpulan dari uraian diatas, maka penulis akan mengemukakan saran-saran sehubungan dengan maraknya terjadinya sengketa di tengah-tengah masyarakat, sebagai berikut :

- a. Pejabat Notaris sebagai PPAT hendaknya benar-benar dapat melaksanakan tugas pokok dan kewenangannya dengan baik, tidak melakukan pelanggaran terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT.
- b. Bagi masyarakat yang melakukan proses hukum terhadap hak-haknya harus memberikan data dan informasi yang benar dan dapat dipertanggung jawabkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ade Saptomo , 2009 , *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif*, Hal. 43.

Habib Adjie , *Sekilas Dunia Notaris & PPAT (Kumpulan tulisan)*, Bandung, 2009, Hal 100

Herlien Budiono , *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan , Catatan Kedua*, (Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 2008), Hal. 6.

Komar Andasasmita, 2001, *Notaris Selayang Pandang. Cet.2. Alumni, Bandung* , Hal 2.

Rianto, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum , Ed 1 Granit , Jakarta* , Hal. 1.

Jurnal

ARIATMAJ, I Gusti Ayu Agung Devi Maharani. *KEWENANGAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH: STUDI KASUS PENAHANAN SERTIPIKAT. Kertha Patrika*, [S.l.], v. 40, n. 2, p. 112-121, aug. 2018. ISSN 2579-9487. Available at: <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthapatrika/article/view/40634>>. Date accessed: 26 nov. 2018.

SARASWATI, Made Putri; UTAMA, I Made Arya; PUTRA SANTIKA, Ida Bagus Agung. *KEDUDUKAN HUKUM AKTA PPAT SETELAH TERBITNYA SERTIPIKAT KARENA PERALIHAN HAK ATAS TANAH. Acta Comitatus*, [S.l.], p. 26-40, apr. 2018. ISSN 2502-7573. Available at: <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/39326>>. Date accessed: 26 nov. 2018.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Perdata

Republik Indonesia, 2016, *Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*.

Republik Indonesia, 2014, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*.