

Aspek Pidana Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum

Taifah Ipung¹, Yasarman²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM

Article Info Article history: Received : 26 April 2022 Publish : 03 Juli 2022	Abstract <i>Today's economic development has improved land law relations towards an increasingly complex situation. the use of land today has led to multifunctionality is not as simple as when Law No. 5 of 1960 on agrarian regulations and principles promulgated. Indonesia today is undergoing a shift and has stepped on the era of economic takeoff, the land is not only used for agricultural land but for the benefit and even become an object of business thus the forms of transition rights are diverse and complex. The passive attitude of PPAT in serving the parties in the sense of accepting only all data and information submitted to it without carefully researching the truth of the data or information, is an opportunity for certain parties to apply data or information that is not true or false to the creation of a land deed. PPAT as the official of the land deed maker at the request of certain parties enter data or information that is not true or False into the deed made in exchange for services and the inclusion of false or false information is an agreement between PPAT.</i>
Keywords: Criminal, PPAT, Notary	
Info Artikel Article history: Diterima : 26 April 2022 Publis : 03 Juli 2022	ABSTRAK Perkembangan ekonomi dewasa ini telah meningkatkan hubungan hukum pertanahan kearah situasi yang semakin kompleks. penggunaan tanah dewasa ini telah menjurus kearah multifungsi tidak sesederhana ketika Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dan Pokok –Pokok Agraria diundangkan. Indonesia dewasa ini sedang mengalami pergeseran dan telah menginjak pada era tinggal landas dibidang ekonomi, tanah tidak hanya digunakan untuk lahan pertanian tetapi untuk kepentingan dan bahkan menjadi obyek bisnis dengan demikian bentuk-bentuk peralihan hak sudah beragam dan kompleks. Sikap Pasif PPAT dalam melayani para pihak dalam arti menerima saja segala data dan informasi yang diajukan kepadanya tanpa meneliti dengan seksama kebenaran data atau informasi tersebut, merupakan peluang bagi pihak tertentu untuk menerapkan data atau informasi yang tidak benar atau palsu kedalam pembuatan akta tanah. PPAT selaku pejabat pembuat akta tanah atas permintaan pihak-pihak tertentu memasukan data atau informasi yang tidak benar atau palsu kedalam akte yang dibuatnya dengan imbalan jasa dan dimasukkannya keterangan yang tidak benar atau palsu tersebut merupakan kesepakatan antara PPAT dan Pihak penghadap.
	<p><i>This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional</i></p> 
Corresponding Author: Taifah Ipung, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Email: ipungtipung288@gmail.com	

1. PENDAHULUAN

Berbicara mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu disamakan oleh sebagian masyarakat dengan Notaris atau kata-kata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu diawali dengan kata-kata Notaris. Pemahaman seperti ini adalah pemahaman yang sangat keliru. karena Notaris dan PPAT adalah 2 (dua) hal yang sangat berbeda. Untuk itu penulis menjelaskan perbedaan Notaris dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari pengaturan jabatan dan pengangkatan serta pemberhinya. Jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia. Sedangkan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengangkatan dan Pemberhentiannya dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sesuai judul yang penulis sajikan maka penulis hanya membahas mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perkembangan ekonomi dewasa ini telah meningkatkan hubungan-hubungan hukum pertanahan kepertanahan kearah situasi yang semakin kompleks. Penggunaan tanah dewasa ini telah menjurus kearah multifungsi tidak sesederhana ketika Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang peraturan dan Pokok-Pokok Agraria diundangkan. Indonesia dewasa ini sedang mengalami pergeseran dan telah menginjak pada era tinggal landas dibidang ekonomi,tanah tidak hanya digunakan untuk lahan pertanian tetapi untuk kepentingan dan bahkan menjadi obyek bisnis dengan demikian bentuk-bentuk peralihan hak sangat beragam dan kompleks.

Dengan ditingkatkannya Direktorat Jendral Agraria Departement Dalam Negeri menjadi Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Kepres No. 26 Tahun 1988 mengisyaratkan betapa kompleks dan pentingnya masalah pertanahan yang dihadapi oleh bangsa indonesia bahkan dinyatakan bahwa tanah sudah tidak lagi sekedar masalah agraria yang selama ini lazimnya di identikan dengan pertanian, tanah telah berkembang pesat menjadi masalah lalu lintas sektoral yang mempunyai dimensi-dimensi ekonomi, sosiasl budaya, politik bahkan pertanahan dan keamanan.

Arie,Barda Namawi,1988 Kondisi yang demikian itu perluditunjang oleh tertib administrasi pertanahan, tertib administrasi pertanahan merupakan salah satu bagian dari catur tertib pertanahan sebagai kebijaksanaan pemerintah dibidang pertanahan yang menjadi landas sekaligus arahan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan tanah dan pemilik tanah. guna mendukung terciptanya administrasi pertanahan yang tertib maka tugas dari Fungsi PPAT sebagai mitra pemerintah perlu dioptimalkan.

Kusnady,Ady,1990 berpendapat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) merupakan suatu lembaga hukum yang berfungsi sebagai pejabat yang bertanggung jawab dibidang pendaftaran tanah telah diakui sangat penting sebagai pengikat mata rantai lalu lintas hukum dibidang agraria (tanah) karena PPAT bertindak memberikan alas hak yang pasti bagi pemilikan dan penggunaan tanah yang sah di Indonesia dengan demikian baik tugas maupun fungsi dan produk PPAT sangatlah penting dalam lalu lintas hubungan hukum yang menyangkut pertanahan. namun dalam pelaksanaan perannya tersebut tidak menutup kemungkinan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan tindakan pidana sehubungan dengan jabatan/kedudukan tersebut. seperti pemalsuan surat-surat atau dokumen, yang memuat keterangan palsu yang dipergunakan dalam transaksi yang berkenaan dengan lahan/tanah.

Perbuatan membuat akte palsu atau memuat keterangan palsu merupakan suatu tindakan pidana melanggar Pasal 264 (1) dan 266 (1) KUHP. Dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP dinyatakan bahwa :

“(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik.
2. Surat hutang dan sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum.
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari sekumpulan yayasan, perseroan atau maskapai.
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam butir 2 dan 3 atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat tersebut.
5. Surat Kredit atau surat dagang yang diperuntukan untuk diedarkan.”

Selanjutnya dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP dikatakan bahwa :

“Barangsiapa menyuruh masukan terangan palsu kedalam suatu akte otentik mengenai tertentu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakainnya itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun”.

Sikap pasif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melayani para pihak dalam arti menerima saja segala data dan informasi yang diajukan kepadanya tanpa meneliti dengan seksama kebenaran data atau informasi tersebut, merupakan peluang bagi pihak tertentu untuk membuat data atau informasi yang tidak benar atau palsu kedalam akta yang akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas permintaan pihak-pihak tertentu akan memasukan data atau informasi yang tidak benar atau palsu kedalam akte yang akan dibuat dengan imbalan jasa. Dimasukannya keterangan yang tidak benar atau palsu tersebut merupakan kesepakatan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan pihak penghadap.

Berdasarkan kondisi diatas penulis tertarik untuk membuat suatu kajian yang bersifat ilmiah dengan judul : “ASPEK PIDANATERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT UMUM”. Dari Judul tersebut terdapat kat-kata Aspek Pidana . Untuk itu perlu dijelaskan pengertian dari Aspek. Pengertian Aspek menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan aspek adalah pemunculan atau penginterpretasian gagasan, masalah, situasi dan sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu. Jika dikaitkan dengan aspek pidana maka dapat diartikan sebagai pandangan dari sudut pidana . Apabila dirangkum dari judul di atas makas dapat diartikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat Umum dipandang dari sudut pidana

Dengan harapan bahwa penulis hukum dapat memberikan manfaat bagi berbagai kalangan khususnya bagi penulis sendiri serta diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan kajian ilmu hukum.

Bertitik tolak dari judul diatas, penulis mengemukakan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum
2. Bagaimana aspek Pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan tindakpidana dalam pembuatan Akta Tanah.

2. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat deskriptif Analitis. Metode penelitian ini digunakan untuk membuat uraian secara jelas, sistematis, nyata dan tepat mengenai fakta-fakta, sifat populasi atau daerah tertentu. Adapun pengumpulan datanya dilakukan dengan mengadaan penelitian kepustakaan (*library Research*), dimana dalam hal ini penulis juga mempelajari buku-buku, majalah, koran dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini. Sedangkan pengolahan datanya secara kualitatif yaitu dengan menjabarkan dengan kata- kata, sehingga merupakan kalimat yang dapat dimengerti dan jelas namun tidak menutup kemungkinan untuk menggunakan pengolahan data secara kuantitatif yaitu dengan menyajiakan angka-angka dan tabel-tabel apabila diperlukan sebagai pelengkap isi dari penulisan hukum ini.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Tugas dan Kewajiban PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah

a. Pengertian dan Tugas PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta- akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Undang-undang Pokok Agraria sama sekali tidak mengatur tentang PPAT. untuk mengetahui PPAT tersebut, maka menurut sejarahnya diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 10 Tahun 1961 Yang dalam Pasal 19 menyebutkan : “Setiap

perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, mengadaikan tanah atau meminjam uang dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapkan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat). (Peraturan pemerintah No 10 Tahun 1961)

Sebagian konsekuensi dari ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 10 Tahun 1961 tersebut, maka dalam Peraturan Menteri Agraria Nomer 10 Tahun 1961 di dalam Pasal 3 ditetapkan bahwa :

1. Yang dapat diangkat sebagai Pejabat Akta Tanah adalah :
 - a. Notaris
 - b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dilingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan lainnya bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah
 - c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat
 - d. Orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria
2. Permohonan untuk diangkat sebagai pejabat disampaikan kepada menteri agraria Selanjutnya Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Nomer 10 Tahun 1961 menerangkan bahwa :
 - a. Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka asisten
 - b. wedan/kepala kecamatan atau yang setingkat itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana/Kepala Kecamatan) karena jabatannya menjadi pejabat sementara.
 - c. Ketentuan pada ayat 1 pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.
 - d. Jika untuk kecamatan yang dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 telah diangkat seorang pejabat maka asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi Pejabat sampai ia berhenti dari kecamatan itu.

Dalam ketentuan tersebut dapat disimpulkan sebagai pejabat pembuat Akta Tanah adalah Camat Karena Jabatannya ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, sedangkan notaris dengan melalui ujian yang diselenggarakan oleh Instalasi Agraria dapat pula diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah Khusus. Selain Orang-orang tersebut diatas, tidak dimungkinkan orang lain bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam peraturan pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendataran tanah, dikemukakan adanya istilah Pejabat Pembuat Akte Tanah yang diatur dalam Pasal 1 Nomer 24 tentang definisi disebutkan sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Adapun untuk ruang lingkup dalam hak-hak Pembuatan Akta Tanah tercantum dalam Pasal 3 PP No.18 Tahun 2021 yaitu:

- a. Hak Pengelolaan;
- b. Hak Guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah;
- c. Satuan rumah susun;
- d. Hak atas tanah dan hak pengelolaan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah; dan
- e. Pendaftaran Tanah

Sedangkan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Th 1960, Dari peraturan tersebut dikatakan juga bahwa PPAT adalah Pejabat Umum dan ketentuan lebih lanjut tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) akan diatur secara tersendiri dalam Peraturan Pemerintah, adapun Peraturan Jabatan PPAT telah di amanatkan pada PP No.37 Th 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian di ubah dalam PP No 24

th 2016. Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum. Dan untuk keperluan tersebut kegiatan pencatatan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan secara terus menerus dan secara teratur serta berkesinambungan mutlak diperlukan. Seperti dikemukakan di atas tujuan pendaftaran tanah adalah kepastian hukum. Kepastian hukum meliputi :

1. Kepastian mengenai subjek hak yaitu kepastian tentang orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak.
2. Kepastian mengenai obyek hak yaitu kepastian tentang letak batas serta luas dari bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam akta-akta PPAT informasi yang menyangkut tentang subyek hak maupun obyek hak wajib diteliti dengan seksama oleh para PPAT, adalah tugas PPAT untuk menyiapkan dokumen-dokumen yang mendukung adanya pemberian hak, pengalihan hak, maupun pembebanan hak.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas 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. Perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar
3. Hibah ;
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama ;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan .

Untuk melaksanakan tugas dimaksud, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Akta Tukar menukar, Akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

(Saleh, Ismail, 1992) Dari hal tersebut di atas jelas bahwa PPAT mempunyai peran tidak sekedar mengisi blangko formulir yang sudah disediakan oleh BPN melainkan PPAT perlu menguasai dan mendalami berbagai bidang hukum yang berlaku bukan hanya bidang hukum agraria saja. Tugas pembuat akta tersebut wajib dibuat oleh PPAT sendiri dan tidak boleh dibuat oleh orang lain. Sedangkan yang dilakukan dihadapan pejabat adalah perbuatan hukum yang dibuktikan dengan pembuatan akta. Itu berarti

bahwa pihak wajib datang ke kantor PPAT dan duduk berhadapan dengan PPAT pada waktu dibuat aktanya, dengan demikian peranan PPAT tidak hanya pada waktu pembuatan akta jual beli (peralihan hak) yang dilakukan dihadapannya melainkan peranan PPAT diawali pada persiapan pembuatan akta.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai kesesuaian Tanda Boleh Hak (Sertifikat) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan. pemeriksaan sertiikat ini dilakukan untuk setiap pembuatan akta PPAT kecuali apabila satu sertifikat tanah dipecah-pecah menjadi beberapa bagian tanah dalam rangka pemasaran kawasan oleh perusahaan real estate.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perubahan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 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 antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjuk dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. PPAT juga wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangani akta yg bersangkutan. pendaftraan adalah merupakan alat bukti yang kuat, sehingga penting fungsi akta PPAT sebagai alat pembuktian yang kuat. oleh karena itu, pembuatan akte PPAT memerlukan penguasaan yang mendalam mengenai Hukum Agraria yang berlaku, pembuatan aktanya dilakukan dengan teliti, seksama, lengkap dan jelas agar dikemudian hari tidak akan timbul sengketa atau masalah.

b. Kondisi PPAT Dewasa ini

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia, bukan saja sebagai lahan penting bagi pertanian dan pemukiman tetapi juga penting bagi perkembangan pembangunan ekonomi dan pembangunan ekonmi dan pembangunan menyeluruh. dalam setiap pemberian hak atas tanah dan transaksi tanah diperlukan jasa PPAT.

Sebagai public Servant (Abdi Masyarakat), PPAT harus dapat melayani semua lapisan masyarakat, mulai masyarakat perkotaan baik yang berpendidikan tinggi, menengah maupun rendah, kaum pengusaha baik pengusaha Indonesia maupun Asing. serta masyarakat pedesaan sampai mencapai daerah pedalaman. untuk setiap tindakan PPAT tersebut semua pihak menghendaki pelayanan yang cepat, trampil dan profesional, hal mana perlu didukung oleh tingkat pengetahuan dan kemampuan para PPAT.

Syarat untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan dari pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut;

1. Warga negara indonesia
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang di buat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Tidak pernah di jatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang di ancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih

5. Jasmani dan rohani
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotriatan atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang di selenggarakan oleh oleh kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan;
7. Lulus ujian yang di selenggarakan oleh kementrian oleh kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria /pertanahan; dan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit (satu tahun setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka AsistenWedana/Kepala Kecamatan atau setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara Kecamatan tersebut. Dengan demiiian secara ex offico Camat dapat menjadi PPAT apabila didaerahnya tidak ada pejabat lain, atau pejabat yang diangkat tetapi wilayah kerjanya lebih dari satu kecamatan.

Pada prinsipnya untuk setiap kecamatan diangkat seorang PPAT, dapat pula lebih dari seorang PPAT Untuk satu kecamatan. Seorang PPAT dapat diberi daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan. selama untuk suatu kecamatan yang bersangkutan karena jabatannya menjadi PPAT sementara, Camat bersangkutan tidak memerlukan penunjukan secara khusus.

Kebijakan tentang PPAT tersebut hingga sekarang tetap diterapkan dimana pada wilayah kerja setiap PPAT ditetapkan lebih dari satu kecamatan, sehingga dalam kenyataan hampir semua camat menjabat sebagai PPAT sementara.

Dengan demikian para SDM calon PPAT yang berpendidikan kenotariatan dan sarjana hukum yang telah mengenal bidang keagriaan, setelah menempuh ujian PPAT akan lebih menonjol lagi tingkat kemampuannya dibandingkan dengan para camat. terlebih lagi dalam PP Nomer 24 tahun 1997 dimana pada Pasal 7 dimungkinkan pada daerah terpencil kepala desa untuk diangkat sebagai pejabat sementara PPAT. Masalah adanya kesenjangan pendidikan pada para PPAT itu akan menjadi kendala dalam perkembangan profesionalismenya.

Satu hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan PPAT selain pendidikan PPAT, juga berkenaan dengan pembantu para PPAT tersebut, pada PPAT Camat para pembantu PPAT dalam melaksanakan tugas dan fungsinya adalah pegawai kecamatan bersangkutan yang jelas tidak mempunyai kemampuan yang sama dengan para pembantu PPAT notaris yang pada umumnya memiliki SDM yang berpendidikan sarjana hukum atau sarjana kenotarian. demikian pula dalam hal sarana perkantoran yang merupakan penunjang penting yang akan menentukan tingkat kesuksesan seorang PPAT.Sarana perantoran yang dilengkapi dengan sistem kmputer akan dapat memacu kerja para PPAT, dan pada umumnya semuanya ini terdapat pada kantor-kantor PPAT notaris. Sedangkan pada PPAT camat dan mantan pejabat dari hasil penelitain terlihat bahwa sarana kurang lengkap sehingga kurang menunjang kualitas kerjanya.

Keanekaragaman pendidikan PPAT tersebut perlu mendapat perhatian terutama dalam kaitan penempatan tenaga para PPAT. penempatan PPAT Notaris dan mantan pejabat lebih sesuai ditempatkan dikota-kota terutama kota besar dimana para pengguna jasa sebagian besar telah memperoleh pendidikan formal. sedangkan dipinggiran kota dan pedesaan dimana sebagian besar penduduknya kurang dalam pendidikan formal maka PPAT mantan pejabat dan camat akan lebih sesuai dan bagi wilayah pedesaan yang jauh atau terpencil oleh Kepala Desa.

a) Kualitas Sumber Daya Manusia PPAT Sebagai Salah Satu Unsur Keberhasilan Dalam Pelaksanaan Jasa Pelayanan Hukum Untuk Menghadapi Era Globalisasi

Dalam mempersiapkan diri untuk menghadapi masuknya produk dan jasa asing secara bebas ke Indonesia, para PPAT harus telah bersiap diri, terutama kesiapan dalam pelayanan jasa hukum yang cepat, trampil dan mudah. suatu hal

yang perlu diperhatikan adalah bagaimana kualitas SDM dan mekanisme kerja para PPAT tersebut. Ada empat faktor yang perlu dikembangkan dan perlu mendapatkan perhatian dalam menunjang pengembangan suatu usaha termaksud perusahaan pelayanan jasa yaitu :⁵

1. Sumber Daya Manusia (SDM)
2. Manajemen
3. Modal
4. Teknologi

Suatu usaha hanya dapat berkembang apabila ditunjang oleh kualitas SDM yang mempunyai pengetahuan tinggi dalam fungsinya, kualitas SDM yang tinggi, baik dan trampil, dengan penguasaan manajemen yang baik dan terarah, modal yang cukup memadai, serta penguasaan teknologi. kualitas SDM sangat menentukan keberhasilan suatu usaha, apalagi ditunjang oleh SDM pegawai yang telah berpengalaman, trampil, cepat dan tanggap.

Faktor manajemen sangat penting dalam menunjang keberhasilan suatu usaha, dengan pengetahuan manajemen yang baik dan terarah SDM yang berkualitas tersebut akan sangat terbantu dan dapat menghasilkan suatu hasil kerja yang baik. salah satu hal yang dimiliki para SDM pelayanan jasa dalam melayani para pengguna jasa. faktor modal juga sangat menentukan, modal diperlukan untuk mendapatkan fasilitas tempat kerja dan peralatan yang baik serta modern akan ikut menentukan keberhasilan tersebut. demikian pula faktor teknologi tinggi, dengan penguasaan peralatan canggih dan modern menunjang kerja yang lebih efektif.

Keempat aktor dengan kualitas cukup baik tersebut harus dimiliki suatu usaha kerja faktor-faktor itu akan saling menunjang dalam mekanisme kerjanya, apabila salah satu aktor tidak ada atau salah satu faktor dalam kondisi kurang baik, akan terjadi suatu ketimpangan dan hasil usaha tidak akan berhasil sebagaimana diharapkan.

Dalam pengembangan jasa PPAT keempat faktor tersebut harus dimiliki dengan kualitas yang cukup baik agar dapat dihasilkan suatu hasil kerja yang baik pula. Kualitas SDM diharapkan trampil, serta profesional agar diperoleh hasil kerja yang baik. Selain itu SDM PPAT juga mempunyai bekal penguasaan bahasa asing agar dapat melakukan pelayanan yang baik bagi para investor asing (Wiranti Ahmad, 1997). untuk itu maka SDM PPAT perlu dibekali ilmu secara reguler agar cepat tanggap terhadap perkembangan yang muncul dalam masyarakat serta tanggap terhadap setiap pembaharuan hukum dan pembaharuan peraturan. SDM yang berkualitas akan merupakan penunjang keberhasilan suatu kinerja. Demikian pula tentang Faktor manajemen, manajemen yang baik akan merupakan roda yang berkemampuan tinggi dalam mekanisme operasional para PPAT. Termaksud dalam manajemen baik adalah perilaku para SDM PPAT beserta para pegawai yang harus luwes dalam melaksanakan pelayanan hukum bagi para pengguna jasa PPAT. Sikap ramah dan sikap mau membantu serta sopan santun akan merupakan salah satu daya tarik keberhasilan usaha PPAT.

Dalam menghadapi era pasar bebas dimana pengusaha produk dan jasa asing akan bebas masuk dan membuka usaha di Indonesia diharapkan para pelayanan jasa Indonesia termaksud PPAT telah siap mengantisipasinya. Suatu Hal yang perlu diperhatikan yaitu bahwa para pengguna asing sangat menyukai kepraktisan kerja dan sistem yang efektif, sederhana serta tidak lamban dan birokratis.

3.2. Pertanggung jawaban pidana terhadap PPAT yang melakukan tindak Pidana

a) Bentuk-bentuk Pelanggaran Jabatan PPAT

Tidak diakuinya akta PPAT sebagai surat yang mempunyai kegunaan untuk membuktikan suatu kenyataan didalam bidang hukum pidana merupakan akibat dari sikap

sebagian para PPAT yang telah membuat orang meragukan materiil dari peristiwa peristiwa hukum yang mereka nyatakan didalam akta-akta yang mereka buat, padahal akta-akta yang mereka buat itu sebagai akta otentik yang sebenarnya menurut undang-undang merupakan alat bukti yang sah (Osman Simanjuntak,1998).

Cara yang patut dicela untuk dilakukan oleh sesorang PPAT seperti yang dimaksud diatas, biasanya dilakukan dengan cara mengubah harga jual misalnya dari sebidang tanah dengan maksud untuk mengurangi beban pajak atau beban materai yang harus dibayar oleh penjual (Osman Simanjuntak,1998).

Kiranya perlu diketahui oleh para PPAT bahwa perbuatan mengubah harga jual yang sebenarnya dengan harga jual yang tidak sebenarnya didalam Akta jual beli yang mereka buat itu merupakan kejahatan pemalsuan surat seperti yang dimaksud didalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 63 ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa :

“Barang siapa yang membuat tidak benar atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama enam tahun. “

Dan perlu diketahui oleh mereka yang dengan sengaja memakai Akta PPAT dan Notaris seperti itu, bahwa perbuatan mereka itu juga merupakan suatu kejahatan seperti yang dimaksud di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP yang menyebutkan bahwa :

“Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai sengaja memakai surat yang isinya tidak benar atau yang dipalsukan, seolah olah benar dan tidak dipalsu. jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Dengan demikian dapat dipahami bahwa dalam hukum pidana terjadi pergeseran dari konsep tradisional yang menyatakan bahwa kejahatan adalah sesuatu yang pada dasarnya memang tercela, baik dilihat dari uuran moral,agama,kesopanan dan hukum mengarah kepada pendekatan lain yang menitikberatkan kepada pemanfaatan sosial hal ini tampak antara lain pada semakin luasnya pengaturan tindak pidana pelanggaran yaitu suatu jenis tindakan pidana yang baru dirasakan sebagai tindak pidana, setelah ada pengaturan (wetsdelict).

Dalam uraian di atas mengandung isyarat-isyarat yang mendasarkan dalam memahami hakikat hukum, bahwa hukum tidak bisa dilihat sebagai suatu bangunan normatif sistematika semata mata dalam arti hubungan norma dan sanksi. norma disini dilihat sebagai petunjuk petunjuk atau isyarat isyarat abstrak yang memberikan pedoman bagi orang harus melakukan perbuatan dan tidak harus melakukan perbuatan sesuatu perbuatan. sanksi merupakan konsekuensi yang harus dirasakan oleh seseorang yang tidak menaati atau melanggar norma tersebut dan dalam hal hal tertentu yang bersifat formal harus dipandang sebagai akibat yang harus dihadapi oleh seseorang yang justru memenuhi rumusan perbuatan dalam undang undang. dalam hal memandang sesuatu yang bersifat normatif artinya pemahaman terhadap apa yang sesungguhnya merupakan sesuatu yang ideal dalam kehidupan baik yang menyangkut hubungan antara individu dengan individu, individu dengan masyarakat, individu dengan negara, wawasan harus berkembang sesuai dengan perkembangan sosial maupun perkembangan ilmu itu sendiri.

Cara pandang yang menyimpan dari dua hal tersebut akan menimbulkan permasalahan baik yang bersifat teoritis maupun praktis. secara teoritis tumbuh kerugian-kerugian yang akan berkaitan erat dengan kegagalan dalam melaksanakan fungsi teori tersebut yakni gagal untuk menggambarkan sesuatu yang terjadi, gagal untuk menjelaskan kenyataan, gagal untuk mengungkapkan sesuatu dan gagal untuk memprediksi apa yang bakal terjadi dimasa depan. secara praktis, cara pandang yang tidak menyesuaikan diri dengan perkembangan akan merugikan dimensi-dimensi kepentingan yang luas meliputi

kerugian pencarian keadilan, merugikan program pembaharuan hukum, merugikan kepentingan hukum, merugikan kepentingan umum yang berkaitan dengan organisasi profesional dan kemungkinan juga merugikan pendidikan dan penegakan hukum di masa datang.

Hal-hal yang terakhir ini bisa terjadi mengingat bahwa sumber hukum tidak hanya undang-undang, tetapi juga doktrin, yurisprudensi, traktat dan sebagainya. Pandangan yang ketinggalan jaman akan menyestakan dimensi-dimensi diatas semakin besar makna hubungan dan transaksi hukum yang dilakukan. penyestakan praktek penegakan hukum dapat menimbulkan kerugian yang semakin besar.

Implementasi pandangan tersebut didalam kehidupan sosial nampak dari perkembangan falsafah antar hubungan manusia yang mengakui hakikat-hakikat kemanusiaan dalam penegakan hukum. hakikat-hakikat tersebut tidak hanya bersifat pragmatis semata-mata, tetapi sudah didukung oleh keahlian yang tumbuh bersama sama dengan tumbuhnya ilmu pengetahuan dan teknologi. perkembangan ini dalam penerapan hukum menampakkan diri dengan semakin diperhitungkannya non legal expertise dalam penegakan hukum dalam kesaksian ahli dan sebagainya.

Dalam kerangka pemahaman tentang hukum dapat dikemukakan tiga pandangan dari ajaran yaitu: legalitas, ajaran yang fungsional, dan ajaran yang kritis. khusus dalam ruang lingkup hukum pidana pemahaman terhadap perkembangan dapat dikaji melalui pertumbuhan aliran-aliran hukum pidana, modern, dan neo-klasik (Muladi.1985).

Antisipasi terhadap persoalan ini nampaknya telah dilakukan juga oleh tim perancangan KUHP Nasional. secara tepat tim perancangan KUHP telah menetapkan pemberatan pidana yang bersifat umum terhadap seseorang, yang melakukan tindak pidana dengan menyalahgunakan keahlian dan jabatannya.

ada empat pokok yang harus diperhatikan pada PPAT dalam menjalankan tugasnya. pertama, mempunyai integrasi moral yang mantap kedua harus jujur terhadap klien maupun dirisendiri, ketiga menyadari batasan-batasan kewenangan, keempat tidak semata mata berdasarkan pertimbangan uang.

Hubungan antara tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral tersebut secara operasional tersurat dan tersirat pula dari pendapat Andenaes sebagai berikut :

b) Tipe kejahatan yang dilakukan

Dalam hal ini dibedakan antara apa yang dinamakan *mala quia prohibita* dan *mala per se* pada yang pertama hukum yang diciptakan tidak mempunyai hubungan dengan kode moral masyarakat. daya kerja sanksi semata-mata tergantung kepada berat ringannya sanksi itu sendiri. pada yang kedua hukum dalam hal ini mendukung kode moral yang hidup dimasyarakat. ada tidaknya sanksi tidak banyak pengaruhnya terhadap daya kerja hukum karena masih terdapat apa yang dinamakan perasaan kesusilaan dan rasa takut akan pendapat umum yang merupakan kekuatan untuk mencegah kejahatan

c) Deferensiasi berlakunya tindak pidana

Dalam hal ini misalnya anak-anak, orang gila dan mereka yang menderita sakit mental tidak dapat menjadi objek dari pencegahan umum (Muladi.1985).

Di lain pihak penegakan hukum pidana yang berkaitan dengan kejahatan jabatan PPAT juga tidak memperhitungkan cara komplementer keputusan atau peranan atau kebutuhan untuk menggunakan keputusan majelis kehormatan notaris tersebut sebagai alasan yang memperkuat atau melemahkan sifat melawan hukum perbuatan.

Mengkaji dua pengalaman tersebut dapat diambil hal-hal yang positif yakni keadaan substanti didalam peradilan pidana yang menyangkut profesi PPAT alangkah baiknya apabila mendayagunakan secara komplementer kedua peradilan tersebut dengan syarat bahwa ada kesadaran antar kedua peradilan itu saling membutuhkan satu sama lain.

d) Standar Penegakan Hukum Pidana Dalam Kaitannya Dengan Kemungkinan Terjadinya Dakwaan Malpraktik jabatan PPAT

Standarisasi mengandung arti pembakuan. pembakuan sendiri mengandung konotasi

imperatif, karena bersifat harus ditaati. namun demikian dalam konteks penulisan ini, standarisasi harus dilihat sebagai hal yang relatif,sehubungan dengan asas kebebasan dan peradilan (independent of judiciary) yang diakui oleh hukum nasional.

Dalam hukum nasional, hal itu diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 25 undang undang dasar 1945 beserta penjelasannya yang menegaskan sebagai berikut :

Pasal 24

1. Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain badan kehakiman menurut undang-undang
2. susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman itu diatur dengan undang-undang

Pasal 25

Syarat-syarat untuk menjadi dan diberhentikan sebagai hakim ditetapkan dengan undang-undang.

Penjelasan Pasal 24 dan Pasal 25 Undang-undang dasar 1945 :

Kekuasaan kehakiman ialah kekuasaan yang merdeka ,artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah. berhubungan dengan itu harus diadakan jaminan dalam undang-undang tentang kedudukan hakim.

Selanjutnya di dalam pasal 1 undang undang nomer 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dinyatakan pula bahwa :

kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.

Sekalipun demikian secara doktriner harus diakui bahwa sumber hukum tidak hanya undang undang tetapi juga doktrin,traktat, dan kebiasaan serta yurisprudensi. pada dasarnya hukum dalam arti formal bersumber pada undang undang kebiasaan dan traktat (Van Apeldoorn, L.J,1986).

Terlepas dari segala alasan diatas, maka standarisasi merupakan pedoman sangat penting untuk tercapainya keadilan yang substanti. dalam hal ini penulis menggunakan istilah pendekatan (approach) untuk lebih menjelaskan istilah standarisasi.

Dalam sub judul ini yang dimaksud dengan standar penegakan hukum pidana tidak lain adalah pendekatan yang bersifat proses menuju hasil akhir pemidanaan khususnya yang berkaitan dengan peradilan pidana terhadap profesional dan lebih khusus lagi adalah jabatan PPAT

Sesuai dengan petunjuk diatas, maka jelas diperlukan adanya informasi yang lengkap tentang tindak pidana dan pembuat (dader) tindak pidana. dalam hal ini kewaspadaan sangat diperlukan, sebab pemidanaan harus nener-bener memperhitungkan segala akta yang relevan. situasi peradilan seringkali diwarnai oleh kondisi buatan. keadaan yang berkaitan dengan perbuatan harus dipertimbangkan terlebih dahulu, baru kemudian keadaan-keadaan yang berkaitan dengan si pembuat. dalam konsep rancangan KUHP, Hal ini nampak dari butir butir pedoman pemidanaan antara lain berupa : kesalahan pembuat, motif dan tujuan dilakukannya tindak pidana, cara melakukan tindak pidana,sikap batin pembuat, riwayat hidup, dan keadaan sosial ekonomi pembuat. (pasal 52 ayat (1) konsep rancangan KUHP tahun 1991/1992) analisis tentang informasi yang telah diperoleh tentang tindak pidana, hakikat tentang dakwaan, dan gravitasi tindak pidana, termasuk hal-hal yang memperberat maupun yang meringankan tindak pidana. dalam hal ini sangat diharapkan agar hal-hal yang disebutkan asumsi- asumsi,premis-premis yang salah dapat dibersihkan, sehingga pemidanaan tidak melebihi batas yang berkaitan dengan kenyataan-kenyataan yang diperoleh. dalam konsep rancangan KUHP hal di atas dirumuskan sebagai berikut:

Hal hal yang memperberat :

- a. Pegawai negeri yang melanggar suatu kewajiban jabatan yang khusus ditentukan oleh peraturan perundang undangan atau pada waktu melakukan tindak pidana mempergunakan

- kekuasaan, kesempatan atau upaya yang diberikan kepadanya karena jabatannya.
- b. Seseorang melakukan tindak pidana dengan menyalahgunakan bendera kebangsaan, lagu kebangsaan atau lambang negara RI
 - c. Seseorang melakukan tindak pidana dengan menyalahgunakan keahlian atau profesinya
 - d. Orang dewasa melakukan tindak pidana bersama dengan anak dibawah umur delapan belas tahun
 - e. Tindak pidana dilakukan dengan kekuatan bersama dengan kekerasan atau dengan cara yang kejam
 - f. Tindak pidana dilakukan pada waktu ada huru hara atau bencana alam
 - g. Tindak pidana dilakukan pada waktu negara dalam keadaan bahaya
 - h. Terjadinya pengulangan tindak pidana Hal-hal yang meringankan :
 - 1) Seseorang yang melakukan tindak pidana dan pada waktu itu berumur 12 tahun atau lebih tetapi masih dibawah umur 18 tahun
 - 2) Seseorang mencoba melakukan atau membantu terjadinya tindak pidana
 - 3) Seseorang setelah melakukan tindak pidana menyerahkan diri kepada yang berwajib
 - 4) Seorang wanita hamil muda melakukan tindak pidana
 - 5) Seseorang setelah melakukan tindak pidana dengan sukarela memberi ganti kerugian yang layak atau memperbaiki kerusakan akibat perbuatannya
 - 6) Seseorang melakukan tindak pidana karena goncangan jiwa yang sangat berat dari keadaan pribadi atau keluarganya.

Pertimbangan yang berkaitan dengan pandangan korban dan masyarakat, tidak harus mempengaruhi secara absolut terhadap kalkulasi pidana, sebab informasi yang berkaitan dengan tindak pidana dan si pelaku merupakan faktor yang sangat diperhitungkan.

Perhatian ditujukan pada bobot pidana baik yang bersifat umum maupun khusus yang telah diputuskan oleh pengadilan yang sama atau pengadilan lain. dalam hal ini ada satu harapan bahwa divergensi di dalam kebijaksanaan umum pidana antara hakim-hakim yang berada dalam peradilan yang sama tidak besar. demikian pula diharapkan agar kebijaksanaan antara hakim-hakim di wilayah yang berdekatan dan bahkan dibagian-bagian lain negara tidaklah terlalu besar satu dengan yang lain. penalaran yang logis tentang naik turunnya pidana akan selalu dituntut dan harus dinyatakan dengan jelas, sehingga semua akan mengetahui basis perbedaan pidana, khususnya yang berkaitan dengan kategori kejahatan dan pelaku tindak pidana.

Pendekatan yang lebih menitikberatkan kepada kebijaksanaan hakim di atas dianggap lebih manusiawi dibandingkan dengan penggunaan pemeriksaan dan penggunaan pengawasan yang ketat. kebebasan hakim lebih dihormati dalam kerangka yang diijinkan oleh undang-undang dalam konteks hukum, keadilan dan penalaran.

Dari standar standar diatas yang masih perlu ditambahkan adalah kewajiban moral untuk mempertimbangkan kesaksian ahli sepanjang masalah berkaitan dengan hal-hal bersifat profesional baik yang berkaitan hukum disiplin internal maupun hukum disiplin eksternal (berbagai peraturan jabatan PPAT yang diatur negara) hal hal yang bersifat extra criminal law ini penting untuk dipertimbangan untuk lebih mempertajam rumusan sanksi pidana

e) **Pertanggungjawaban Pidana Dalam Pelanggaran jabatan PPAT**

Dalam pembuatan suatu Akta Tanah, seorang PPAT yang bersikap pasif dalam arti menerima begitu saja data/informasi yang dikemukakan oleh penghadap. sikap pasif yang demikian tidak jarang dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu guna mengejar hasrat finansial. dengan demikian sikap pasif PPAT tersebut mempermudah pihak tertentu untuk mewujudkan suatu tindak pidana dengan modus operandi penggunaan akta Tanah.

Dalam hal terjadi suatu perkara pidana maka Akta tersebut oleh pihak yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti untuk membela diri dan hal ini merupakan hambatan bagi upaya pembuktian dalam rangka mencari dan menemukan kebenaran

materiil. Seorang PPAT membuat Akte Otentik yang berisi keterangan palsu yang dilakukan dengan sengaja, maka ia dapat dipertanggung jawabkan sebagai pelaku dari tindak pidana pemalsuan akte otentik.

Seorang PPAT yang hanya bersifat pasif dalam arti tidak berupaya untuk meneliti sejauhmana keterangan yang diberikan oleh penghadap tetapi mencantumkan saja keterangan yang dimaksud sesuai kehendak penghadap, PPAT tetap dipersalahkan sebagai pelaku tindak pidana pemalsuan akte otentik.

Dalam hal pencantuman keterangan yang tidak benar itu misalnya mencantumkan harga jual beli tanah lebih rendah dari harga sebenarnya yang merupakan kesepakatan antara penghadap dengan PPAT yang membuat Akte Jual Beli tanah tersebut. maka disini terdapat hubungan kerja sama (*mededader schap*). dalam hal ini PPAT dan Notaris dan penghadap telah bersama-sama dan bersekutu mencantumkan keterangan palsu kedalam suatu akte otentik, hal demikian melanggar Pasal 55 jo Pasal 264 Ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa :

Pasal 264 ayat (1) KUHP :

“Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap :

- 1) Akta-akta otentik
- 2) Surat hutang dan sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum.
- 3) Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan yayasan, perseroan atau maskapai
- 4) Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat- surat itu.
- 5) Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukn untuk diedarkan.

Dikaitkan dengan jabatannya sebagai PPAT, maka keadaan ini merupakan unsur pemberatan pidana, karena perbuatan tersebut dilakukan dalam jabatan atau kedudukannya sebagai PPAT, sehingga pada saat terjadi kasus pidana hakim dapat menjatuhkan pidana tambahan berupa pencabutan hak hak tertentu, dalam hal ini pencabutan izin PPAT yang melakukan tindak pidana.

Dalam hal terjadi pembuatan akte otentik palsu/memuat keterangan palsu yang kemudian dipergunakan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, maka akan menimbulkan berbagai akibat hukum yang dapat terjadi, antara lain :

- 1) Penggunaan akte otentik yang demikian dapat menimbulkan kerugian material/finansial kepada pihak lain
- 2) Perbuatan membuat akte otentik palsu/memuat keterangan palsu dan penggunaannya secara perdata merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 136 B.W yang menyatakan bahwa :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut “

Sedangkan dari segi pidana merupakan tindak pidana pemalsuan akte otentik sebagaimana dimaksud Pasal 264 ayat (2) KUHP , Sedangkan penggunaannya merupakan keterangan palsu sebagaimana dimaksud Pasal 266 KUHP yang menyatakan bahwa :

- 1) Barangsiapa menyuruh memalsukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai kebenaran jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

4. KESIMPULAN

Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya di sebut PPAT, adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta otentik, mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah, atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah di lakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang di akibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum di maksud sebagai berikut :

- a. Jual beli ;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Peberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas Pokok di atas dilaksanakan oleh seorang PPAT yang mempunyai kewenangan membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Aspek Pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat surat palsu sesuai dengan penjelasan Pasal 263 KUHP ialah membuat surat yang isinya bukan semestinya (tidak benar) atau membuat surat demikian rupa, sehingga menunjukkan asal surat itu yang tidak benar

SARAN

Jabatan PPAT sebagai praktisi hukum diharapkan dapat bertindak dan bersikap hati-hati dalam menjalankan tugasnya, selain itu diharapkan agar PPAT dapat berperan secara aktif dalam mengantisipasi kemungkinan terjadinya suatu tindak pidana. Sesuai dengan tujuan hukum acara pidana untuk mencari dan menemukan kebenaran materiil diharapkan keterbukaan dan kerjasama positif para PPAT dan penghadap guna mendukung upaya pembuktian dalam proses peradilan pidana.

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arie, Barda Namawi. Perbandingan Hukum Pidana. Semarang : UNDIP 1988
 Muladi. Antisipasi Dalam Pembahasan RUU KUHP Nasional Jakarta: BPHN-Depkeh, 1990
 Muladi. Lembaga Pidana Bersyarat. Bandung: Alumni, 1985.
 Parlindungan, AP Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT. Bandung: Alumni 1992
 S. Lubis. Etika Profesi Hukum. Jakarta: Sinar Graika 1994
 Saleh, Roeslan, Sifat Melawan Hukum dari perbuatan Pidana. Jakarta: Aksara Baru, 1987
 Simanjuntak, Osman. Pelanggaran Proesi Notariat/PPAT. Jakarta : Sumber Ilmu Jaya, 1995
 Soedarto. hukum Pidana I, Badan Peyediaan Bahan Kuliah akultas Hukum Universitas Diponogoro semarang: H UNDIP 1987/1998

Jurnal

- Ahmad, Wiranti “Sumber Daya Manusia PPAT”, Makalah pada Lokakarya pembinaan PPAT Bandung : BPN-H UNPAD, Agustus 1997
 Kusnady, Ady. “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah”. Makalah pada seminar sehari. Jakarta: BPHN, 1990

Pohan, A Partomuan, Pengaturan dan Pelaksanaan Fungsi, Tugas dan kelembagaan PPAT Guna Mendukung Tertib Administrasi Pertanahan. Bandung: BPN-FH UNPAD, Agustus 1997
Saleh, Ismail “Membangun Citra Profesional Notaris Indonesia”, Pengarahan Umum Menteri Kehakiman RI pada Upgrading/refresing Course Notaris Se-Indonesia. Bandung: Depkeh, Juni 1992

Tim UNPAD dan BPN. Makalah Lokakarya dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah. BPHN 1997

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan pemerintah tentang jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PP No 37 th 1998 jo PP No 24 Th 2016

Peraturan pemerintah tentang pendataran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997

Peraturan pemerintah tentang pendataran Tanah. PP No.10 Tahun 1961

Undang-Undang No.20 Th 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No.4 Tahun 1996

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No.5 Tahun 1960