

Tinjauan Yuridis Penetapan Surat Perintah Penghentian Penyidikan PPAT terhadap Akta Jual Beli

¹Utari Amanda¹,

Syamsuddin Muchtar², Marwah Marwah²

¹Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin

²Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin

¹Surel Koresponden: amanda.utari@yahoo.com

Abstract

This study aims to examine the accountability of the Land Deed Official for the Sale and Purchase Deed it made and what is the basis for stopping the investigation of the Land Deed Official who has made the Sale and Purchase Deed No. 123/2014. This research was conducted using a normative legal research method with a statute approach. The method of analysis in this study is to use qualitative analysis. The results of this study indicate that the responsibility of the Land Deed Official to the Sale and Purchase Deed can be categorized into two things, namely legal responsibility and ethical responsibility. Furthermore, legal responsibilities can also be divided into three categories: administrative law, civil law, and criminal law. Meanwhile, the issuance of the Warrant of Termination of Investigation Number: S.Tap/70.6/VIII/2019 is based on the findings of the facts from the Palu Resort Police investigation, that the Parties knew and agreed to include the price for a piece of land in the Sale and Purchase Deed No. 123/2014. Therefore, the Land Deed Official cannot be subject to a crime based on Article 266 of Law no. 1 of 1960 because the Land Deed Official had carried out their duties properly. In addition, the Land Deed Official is the person who was ordered (manus miniatra), and in criminal law, the person who is ordered cannot be held criminally responsible for his actions. Sale and Purchase Deed No. 123/2014 is also not used by the Land Deed Official to cause harm. So the case against Sale and Purchase Deed No. 123/2014 is declared unfit or cannot be continued. It is recommended that the Land Deed Official be more thorough and professional and be careful in carrying out the duties and authorities of his position, especially regarding the procedures for making the Land Deed Official deed to minimize errors regarding formal and material requirements.

Keyword: *The Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Warrant of Termination of Investigation.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang dibuatnya, serta apakah yang menjadi dasar penghentian penyidikan terhadap PPAT yang telah membuat AJB No. 123/2014. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Adapun metode analisis pada penelitian ini adalah menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB dapat dikategorikan menjadi dua hal, yaitu tanggung jawab hukum dan tanggung

jawab etis. Lebih lanjut, tanggung jawab hukum juga dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata, dan hukum pidana. Adapun, penerbitan SP3 Nomor: S.Tap/70.6/VIII/2019 didasarkan pada temuan fakta dari penyidikan Polres Palu, bahwa para Pihak mengetahui dan bersepakat untuk mencantumkan harga atas sebidang tanah dalam AJB No 123/2014. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat dikenakan pidana sebagaimana berdasarkan Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960 karena PPAT telah menjalankan tugasnya dengan benar. Selain itu, PPAT adalah orang yang diperintahkan (manus miniatra), dan dalam hukum pidana orang yang diperintahkan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. AJB No. 123/2014 juga tidak digunakan oleh PPAT untuk menimbulkan kerugian. Sehingga perkara terhadap AJB No. 123/2014 dinyatakan tidak layak atau tidak dapat dilanjutkan. Disarankan agar PPAT lebih teliti dan profesional serta berhati-hati dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT sehingga meminimalisir terjadinya kesalahan mengenai persyaratan formil maupun materil.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, PPAT, Surat Perintah Penghentian Penyidikan.

Submit: 25-03-2021

Accept: 05-04-2021

Doi: <http://doi.org/10.56087/aijih.v24i1.76>

PENDAHULUAN

Menyadari pentingnya tanah bagi manusia, khususnya warga negara, sehingga para pendiri bangsa merumuskannya ke dalam konstitusi sebagaimana berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mengatur bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum,¹ maka dibentuklah Peraturan Perundang-Undangan, antara lain Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960). Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, mengatur bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960, mengatur bahwa Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

¹Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 555.

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa untuk memperoleh hak-hak atas tanah, dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu:²

1. Pendaftaran Hak Atas Tanah adalah pendaftaran hak yang pertama kali atau pembukuan hak atas tanah dalam daftar buku tanah; dan
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah adalah pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum telah diatur melalui berbagai Peraturan Perundang-Undangan, antara lain:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997);
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016);
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu, PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum, terutama terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah, sebagaimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan Pasal 1870 Peraturan Kolonial, *Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), mengatur bahwa:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

²*Ibid.*, hlm. 3.

Dari ketentuan di atas, maka muatan akta harus otentik, yang pembuktiannya terdiri dari beberapa kriteria, antara lain:³

1. Dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat berwenang;
3. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan
4. Apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut.

Lebih lanjut, akta jual beli (AJB) merupakan alat bukti adanya perbuatan hukum para pihak dan bukan perbuatan hukum oleh PPAT yang bersangkutan. Liliana Tedjosaputro mengemukakan pendapat, bahwa:⁴

“Kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik berdasarkan permintaan atau kehendak dari para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta otentik. Selain itu, PPAT adalah pihak luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang terikat dalam dan oleh isi perjanjian.”

Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat dipahami bahwa perbuatan PPAT hanya merekam yang diinginkan oleh pihak yang bersangkutan. PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.⁵ Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka para pihak yang berkepentingan diminta untuk menandatangani dan menuliskan namanya sesuai dengan KTP masing-masing. Dengan demikian, otentitas AJB tersebut bersifat mutlak, sepanjang para pihak atau pihak ketiga yang merasa dirugikan tidak dapat membuktikan bahwa muatan AJB tersebut tidak benar.⁶

Uraian di atas dapat dipahami dari suatu kasus dimana seorang PPAT yang bertugas di Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, pada 24 Desember 2014 membuat AJB Nomor 123/2014 sebagaimana berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00555, Kelurahan Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah (selanjutnya disebut SHM No. 00555/Besusu Tengah). Namun pada 1 Maret 2018, seorang Chandra Tanubrata sebagai pihak ketiga yang merasa dirugikan, kemudian membuat laporan pidana terhadap AJB No. 123/2014 di Polres Palu dengan Laporan Nomor: LP B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu. Chandra Tanubrata membuat laporan

³Anwar Borahima. (2013). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. *Rechtidee, Universitas Trunojoyo Madura*, 8(1), hlm. 2.

⁴Abdul Wahid., Elya Kusuma Dewi., & S. Sarip. (2019). Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdata. *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon*, 4(2), hlm. 218.

⁵Alyatama Budify., Jelitamon Ayu Lestari Manurung., & Satria Braja Harianja. (2020). Pembatalan Akta Hibah di Pengadilan Negeri Pematangsiantar: Kajian Putusan Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Pms. *SIGN Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGN)*, 2(1), hlm. 83.

⁶Made Gede Arthadana. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Biaya yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris. *Kerta Dyatmika, Universitas Dwijendra*, 14(1), hlm. 10.

di kepolisian karena menilai bahwa isi AJB No. 123/2014 memuat keterangan yang tidak benar. Pada 18 April 2018, Polres Palu lalu melakukan penyidikan berdasarkan Surat Perintah Penyidikan Nomor: SP.Sidik/70/IV/2018/Reskrim. Dari proses penyelidikan, Polres Palu kemudian menetapkan PPAT, Pihak Penjual, dan Pihak Pembeli sebagai tersangka sebagaimana berdasarkan dugaan pelanggaran Pasal 266 ayat (1) dan ayat (2) juncto Pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1960 tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 1960). Setelah penyidikan berjalan kurang lebih enam belas bulan terhitung sejak diterbitkannya Surat Perintah Penyidikan Nomor: SP.Sidik/70/IV/2018/Reskrim, pada 21 Agustus 2019, Penyidik menghentikan Penyidikan atas Laporan Polisi Nomor: LP-B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu.

Berdasarkan uraian pendahuluan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang dibuatnya, serta apakah yang menjadi dasar penghentian penyidikan terhadap PPAT yang telah membuat AJB No. 123/2014. Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah dapat memberikan sumbangsih pemikiran kepada para praktisi hukum serta akademis dalam melihat aspek-aspek penghentian Penyidikan terhadap PPAT atas Akta Jual Beli Tanah.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).⁷ Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, dimana dikategorikan menjadi tiga bagian, diantaranya sebagai berikut.

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan.⁸ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
 - c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷Hasdi Hariyadi. (2020). Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 122.

⁸Suhaila Zulkifli., et al. (2020). Implementasi Prinsip Subrogasi pada Asuransi Kendaraan Bermotor: Studi pada PT Pan Pacific Insurance. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 23.

- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - i. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer.⁹ Misalnya buku-buku, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, artikel dari surat kabar dan Internet.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.¹⁰

Untuk memperoleh bahan hukum tersebut, maka digunakan teknik pengumpulan data studi dokumen (*document research*), yang dilakukan dengan cara membaca, meneliti, serta mempelajari dan menelaah dokumen-dokumen yang ada terkait dengan penelitian ini.

Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diolah dengan cara mengidentifikasi secara sistematis serta menginterpretasikan ketentuan yang terdapat di dalam bahan tersebut. Adapun metode analisis pada penelitian ini adalah menggunakan analisis kualitatif.¹¹ Analisis tersebut akan menunjang untuk menjelaskan dan menjawab isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

⁹Farrel Alanda Fitrah. (2021). Perbandingan Hukum terkait Pembentukan Pasal Penghinaan terhadap Peradilan, Perzinahan, dan Santet dalam RKUHP Indonesia. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(2), hlm. 123.

¹⁰Fina Agustina Suhyana., Sigid Suseno., & Tasya Safiranita Ramli. (2021). Transaksi Ilegal Menggunakan Kartu ATM Milik Orang Lain. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(2), hlm. 143.

¹¹Sufirman Rahman., Nurul Qamar., & Muhammad Kamran. (2020). Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 107.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli

Dalam peralihan hak atas tanah, para pihak harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Hal ini sebagaimana berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, yang mengatur bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016, mengatur bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbrenng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 95 ayat (1) huruf a Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019, mengatur bahwa *“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli”*.

Lebih lanjut, Berdasarkan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 2016, mengatur bahwa:

“Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.”

Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) huruf a Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019, mengatur bahwa:

“Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta ..., dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari Akta Jual Beli.”

Lampiran yang dimaksudkan pada ketentuan di atas adalah Lampiran 16 Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019.

Adapun kewenangan PPAT sebagaimana berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, mengatur bahwa:

“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak sebelum menandatangani AJB, sebagaimana berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU No. 28 Tahun 2009), mengatur bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Di sisi lain, dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, PPAT khususnya membuat AJB terkadang melakukan kesalahan. Kesalahan ini dapat dikaitkan dengan persyaratan formal atau material. Misalnya, kekuatan AJB sebagai alat pembuktian tidak lagi menjadi alat bukti yang lengkap/sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan dapat dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja.

Adapun pertanggungjawaban yang dimohonkan kepada PPAT tidak hanya dalam arti sempit yaitu membuat AJB, tetapi pertanggungjawaban dalam arti luas yaitu pertanggungjawaban mulai dari melengkapi berkas dari pihak terkait hingga setelah penandatanganan AJB.¹² Tanggung jawab profesional PPAT dapat dikategorikan menjadi dua hal, yaitu tanggung jawab hukum dan tanggung jawab etis. Lebih lanjut, tanggung jawab hukum juga dapat dibagi menjadi tiga kategori, di antaranya sebagai berikut.

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Berdasarkan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa:

“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.”

¹²Viona Ansila Domini., Mohamad Fajri Mekka Putra., & Widodo Suryandono. (2019). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 1(1), hlm. 8.

Pemberhentian PPAT dapat terjadi karena melakukan pelanggaran ringan atau berat dalam menjalankan tugasnya. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 2016, mengatur bahwa *“PPAT yang diberhentikan oleh Menteri ... atas diberhentikan dengan tidak hormat”*.

Selain dari ketentuan di atas, tindakan administratif kepada PPAT juga diberikan sebagaimana berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur bahwa Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

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

Tanggung jawab PPAT secara administratif termasuk tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009. Adapun akibat dari perbuatan yang dimaksudkan dari ketentuan ini, sebagaimana berdasarkan Pasal 93 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 mengatur bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dinilai bahwa sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang melakukan perbuatan tidak mengikuti persyaratan formil dan materil dari prosedur pembuatan AJB adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pemberian denda administratif.¹³

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan

Pertanggungjawaban terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya PPAT dalam pembuatan AJB yang tidak mengikuti prosedur persyaratan formil

¹³Cecyllia Tamara B. Schouten & Hanafi Tanawijaya. (2018). Perbuatan Maladministrasi dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.). *Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanagara*, 1(1), hlm. 1389.

dan materil, sehingga tidak hanya dikenakan sanksi administratif tetapi juga sanksi perdata.¹⁴ Oleh karena itu, tindakan tersebut harus ditelaah secara tepat, apakah kesalahannya wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).¹⁵ Adapun dalam menetapkan suatu perbuatan dianggap melanggar hukum, diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Empat kriteria di atas tidak mensyaratkan harus kumulatif untuk dinilai sebagai perbuatan melanggar hukum. Jika salah satu kriteria tersebut terpenuhi, maka sudah dapat dinilai sebagai perbuatan melanggar hukum.¹⁶ Adapun perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) keperdataan oleh PPAT adalah ketika perbuatannya menimbulkan kerugian, sebagaimana berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berkaitan dengan pembuatan AJB No. 123/2014, ditemukan bahwa PPAT kurang begitu memperhatikan dan konsisten menerapkan aturan-aturan yang berlaku, dan sebaliknya tidak ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Merujuk pada fakta penelitian, ditemukan bahwa dalam pembuatan AJB No. 123/2014 telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan, diantaranya sebagai berikut.

- a. PPAT telah melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kota Palu terkait kesesuaian SHM No. 00555/Besusu Tengah atas nama para Pihak Penjual sebagai objek jual beli dalam AJB No. 123/2014, sebagaimana berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Perkap BPN No. 23 Tahun 2009 yang mengatur bahwa:

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum ..., PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.”

¹⁴Ni Kadek Septiarianti., I Nyoman Sumardika., & Ni Gusti Ketut Sri Astiti. (2020). Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Interpretasi Hukum, Universitas Warmadewa*, 1(1), hlm. 144.

¹⁵Nabila Ayu Larasati., F. X. Arsin Lukman., & Aad Rusyad Nurdin. (2020). Akibat Hukum atas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Dua Akta Jual Beli dengan Objek yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 2(4), hlm. 446.

¹⁶Lorika Cahaya Intan. (2016). Akibat Pelanggaran oleh Notaris terhadap Pembuatan Akta Notariil. *Jurnal Cakrawala Hukum, Universitas Merdeka Malang*, 7(2), hlm. 213.

- b. AJB No. 123/2014 dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016.
- c. AJB No. 123/2014 dibuat, sebagaimana berdasarkan Pasal 53 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Perkap BPN No. 23 Tahun 2009 yang mengatur bahwa:
 - (1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.
 - (2) Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.
 - (3) pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:
 - a. identitas dan kapasitas penghadap;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- d. PPAT membacakan/menjelaskan isi AJB, sebagaimana berdasarkan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 2016 yang mengatur bahwa:

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Adapun ketentuan yang dilanggar oleh PPAT adalah AJB No. 123/2014 ditandatangani di Kota Makassar, sebagaimana berdasarkan Pasal 28 ayat (4) huruf c Perkap BPN No. 23 Tahun 2009 yang mengatur bahwa *“Pelanggaran berat ..., antara lain melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya ...”*

Sehubungan dengan perbuatan PPAT di atas, informasi yang dihimpun dari proses penelitian ini menjelaskan bahwa mulai dari tahap awal hingga pembuatan dokumen AJB No. 123/2014 sebenarnya dibuat di Kota Palu. Namun karena situasi dimana Pihak Pembeli bertempat kerja di Kota Makassar, sehingga mengharuskan PPAT serta Pihak Penjual dan Saksi untuk melaksanakan prosesi penandatanganan AJB No. 123/2014 di Kota Makassar. Sekalipun PPAT dan Para Pihak melakukan perbuatan tersebut secara sadar dan sengaja, namun dari perbuatan tersebut tidak ditemukan adanya unsur

yang memberikan suatu akibat kerugian bagi para pihak. Di sisi lain, meskipun tidak ada unsur akibat kerugian, namun terdapat kecuranghati-hatian karena ketidakcermatan atau kealpaan dari PPAT bersangkutan.

Sebagaimana telah dibahas sebelumnya, kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁷ Namun apabila syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan AJB tidak terpenuhi, maka AJB tersebut pada akhirnya mengandung cacat hukum. Apabila dari perbuatan PPAT terdapat unsur yang memberikan suatu akibat kerugian bagi para pihak, maka PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Oleh karena itu, penentuan bahwa AJB tersebut tidak otentik sehingga menjadi akta di bawah tangan, dinyatakan batal, menjadi batal demi hukum, atau menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, maka kesemuanya harus berdasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian di atas, apabila ada pihak yang menuduh atau menilai bahwa AJB yang dibuat oleh PPAT mengandung keterangan palsu atau tidak benar, sehingga terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal). Seharusnya pihak tersebut membuktikan tuduhan atau penilaiannya melalui proses hukum gugatan perdata dan bukan dengan melaporkan PPAT ke pihak kepolisian.

3. Tanggung Jawab Secara Pidana

Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan AJB dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana.¹⁸ Persyaratan materil dan persyaratan formil dari prosedur pembuatan AJB oleh PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilaksanakan sebagaimana berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.¹⁹ Lebih lanjut, penyimpangan dari persyaratan materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat dari batasan-batasan aspek formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terkait perbuatan hukum PPAT. Artinya, apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata. Adapun sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT. Oleh karena itu, pengklasifikasian pelanggaran aspek formal

¹⁷Kadek Cahya Susila Wibawa. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*. *Jurnal Crepido, Universitas Diponegoro*, 1(1), hlm. 49.

¹⁸Hapsari Trilarasati & Siti Hajati Hoesin. (2019). Pengalihan Pekerjaan dalam Kewenangan Notaris/PPAT Tanpa Sepengetahuan Klien yang Telah Membayar Honor Secara Lunas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT.DKI). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 1(4), hlm. 7.

¹⁹I Gusti Bagus Yoga Prawira. (2016). Responsibility of the Conveyancer Against Selling Land Deed. *Jurnal Ius: Kajian Hukum dan Keadilan, Universitas Mataram*, 4(1), hlm. 73.

sebagai tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa landasan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Selain itu, pemberian sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut di atas dilanggar.²⁰ Artinya, selain memenuhi rumusan pelanggaran Peraturan Perundang-Undangan tentang PPAT dan Kode Etik IPPAT, juga harus memenuhi rumusan sebagaimana diatur dalam UU No. 1 Tahun 1960.²¹

B. Penghentian Penyidikan PPAT atas Dugaan Tindak Pidana Memuat Keterangan Palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 123/2014

Menurut Moeljatno sebagaimana berdasarkan hukum pidana, bahwa:

“Kesengajaan (dolus) merupakan tindakan yang dilakukan secara sadar dengan menentang larangan. Sedangkan kealpaan atau kelalaian (culpa) adalah kurangnya perhatian pelaku terhadap objek sehingga tanpa disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang. Sehingga kesalahan berupa kealpaan pada hakekatnya sama dengan kesengajaan, hanya saja dengan gradasi yang berbeda.”

Adapun mengacu pada fakta penelitian terkait pembuatan AJB No. 123/2014 dan hubungannya dengan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) sebagaimana berdasarkan Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/70.6/VIII/2019 tentang Penghentian Penyidikan, ditemukan beberapa indikator, diantaranya sebagai berikut.

1. Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat melakukan jual beli tanah dengan SHM No. 00555/Besusu Tengah senilai Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan dibayar oleh Pihak Pembeli dengan cara dicicil.
2. Pihak Pembeli yang meminta PPAT datang ke Kota Makassar untuk menandatangani AJB No. 123/2014. Setelah AJB ditandatangani oleh Para Pihak, Pihak Pembeli juga melakukan pelunasan dengan memberikan sisa pembayaran kepada Pihak Penjual senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
3. Dari perbuatan hukum para Pihak, mengakibatkan PPAT membuat AJB No. 123/2014 dengan mencantumkan harga atas sebidang tanah senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Namun sebenarnya harga jual beli sebidang tanah ini adalah senilai Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah).
4. PPAT mencantumkan keterangan harga atas sebidang tanah senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dalam AJB No. 123/2014 atas permintaan para Pihak di hadapannya, dan PPAT tersebut telah mengetahui

²⁰Arfian Nanda Yogi Pratama., P. Pujiono., & Irma Cahyaningtyas. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan. *Notarius, Universitas Diponegoro*, 12(1), hlm. 152.

²¹Habib Adjie. (2009). *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 124.

bahwa sebenarnya harga jual beli sebidang tanah ini adalah senilai Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah).

Sebagaimana telah dibahas sebelumnya, kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, informasi yang diberikan oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli merupakan suatu keterangan palsu. AJB yang dibuat di hadapan PPAT, bukan hanya mempunyai kegunaan untuk membuktikan bahwa para Pihak telah memberikan keterangan-keterangan tertentu, melainkan juga bahwa para Pihak telah mengadakan suatu perikatan, sebagaimana berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara yang mengatur bahwa:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

AJB membuktikan tentang besarnya nilai jual beli atau transaksi, sehingga AJB juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran dari nilai jual beli yang telah dinyatakan oleh para Pihak. Fakta bahwa AJB No. 123/2014 memuat keterangan palsu tentang nilai jual beli, sehingga menyebabkan PPAT dilaporkan telah melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu, sebagaimana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1960 yang mengatur bahwa:

“Barang siapa menyuruh memasukkan 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.”

Dari ketentuan di atas, dapat dinilai bahwa perbuatan melawan hukum terkait AJB No. 123/2014 hanya dapat disangkakan kepada PPAT manakala PPAT-lah yang memerintahkan para Pihak untuk memuat keterangan palsu. Selain itu, apabila AJB tersebut dipergunakan, maka akan menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat dikenakan pidana sebagaimana berdasarkan Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960 karena PPAT telah menjalankan tugasnya dengan benar. Selain itu, PPAT adalah orang yang diperintahkan (*manus miniatra*), dan dalam hukum pidana orang yang diperintahkan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. AJB No. 123/2014 juga tidak digunakan oleh PPAT untuk menimbulkan kerugian.

Hal tersebut di atas secara substansial menjadi dasar dikeluarkannya SP3 oleh Polres Palu berdasarkan Surat Keputusan Nomor: S.Tap/70.6/VIII/2019 tentang Penghentian Penyidikan. SP3 tersebut juga berdasarkan rekomendasi Gelar Perkara

Khusus oleh Biro Pengawasan Penyidik Bareskrim Polri di Gedung Bareskrim Mabes Polri, Jakarta, pada 13 Mei 2019. Adapun gelar perkara khusus tersebut, Ahli Biro Pengawasan Penyidik telah memberikan pendapat hukum bahwa:

“Perkara PPAT yang membuat AJB No. 123/2014 tidak dapat diperiksa secara pidana oleh karena unsur dalam Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960 tidak terpenuhi.”

Demikian pula, Jaksa Penuntut Umum di Kejaksaan Negeri Palu memberikan petunjuk yang harus dipenuhi oleh Penyidik Polres Palu terkait “unsur merugikan” sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1960. Namun ternyata Penyidik tidak bisa memenuhinya. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum atas perkara tersebut, Penyidik menghentikan penyidikan dengan mengeluarkan surat ketetapan serta mencermati persyaratan formil dan syarat materiil terhadap Laporan Nomor: LP B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu. Syarat formil yang dimaksud dalam SP3 tersebut, yakni:

1. Terkait kekuatan hukum (*legal standing*) Pihak Pelapor, bahwa:

“Dasar hukum Penyidik mengacu pada Pasal 108 ayat (1) KUHP, yang kemudian didukung oleh Putusan Mahkamah Konstitusi No. 65/PUU-VIII/2010 terkait Pasal 184 ayat (1) huruf a. Pada amar putusannya, pemaknaan saksi yaitu orang yang dapat memberikan keterangan dalam rangka penyidikan, penuntutan, dan peradilan suatu tindak pidana yang tidak selalu ia dengar sendiri, ia lihat sendiri, serta ia alami sendiri, dan dikaitkan dengan legal standing Pihak Pelapor yang juga menjadi Saksi dalam perkara ini, bahwa Pihak Pelapor mengetahui terkait AJB tersebut yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.”

2. Pada 7 Juli 2018, Penyidik Polres Palu mengirimkan surat kepada Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah Sulawesi Tengah dengan Surat No. B/633/V11/2018/Reskrim, perihal permintaan persetujuan pemeriksaan terhadap PPAT. Pada 12 Juli 2018, Menteri Hukum dan HAM RI Kanwil Sulawesi Tengah dengan Surat No. W24-UM.01.01-2817, menjelaskan bahwa:

“AJB No. 123/2014 tentang sebidang tanah atas nama pihak Nyonya Ifa Musdalifah Nur, dkk., dibuat oleh PPAT dan bukan sebagai Notaris. Oleh karena itu, Majelis Kehormatan Notaris Wilayah Sulawesi Tengah tidak berwenang memberikan rekomendasi/persetujuan untuk memeriksa PPAT terkait.”

3. Pada 27 Juli 2018, Penyidik Polres Palu mengirimkan surat kepada Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Wilayah Sulawesi Tengah dengan Surat No. B/695NI1/2018/Reskrim, perihal permintaan bantuan menghadapkan PPAT. Namun penyidik tidak mendapatkan balasan sehingga dilakukan

koordinasi secara langsung, sebagaimana berdasarkan Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur bahwa:

“Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.”

Adapun syarat meteril yang dimaksud dalam SP3 tersebut, yakni:

1. Terkait Pasal 266 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1960, yang unsurnya adalah:

“Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu.”

Dengan 2 alat bukti, yaitu:

- a. Berdasarkan persesuaian keterangan Saksi Chandra Tanubrata dengan Saksi Naizum (selaku mantan Kepala BPN Kota Palu) yang dimuat dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan (BAP), bahwa:

“Pada 25 Mei 2012, Pihak BPN telah menerima surat permintaan pemblokiran penerbitan Sertifikat bekas Bulog. Namun, pada 5 September 2014, Pihak BPN tetap menerbitkan SHM No. 00555/Besusu Tengah. Dalam hal ini, Penyidik Polres Palu melakukan penyidikan sehubungan dengan pembuatan Surat Palsu/Pemalsuan Surat untuk dapat dilakukan pengalihan Hak Atas Tanah.”

- b. Berdasarkan persesuaian keterangan Saksi PPAT dengan saksi Zainul Yasni yang dimuat dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan (BAP), bahwa:

“Pencantuman keterangan harga atas sebidang tanah senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dalam AJB No. 123/2014 atas permintaan para Pihak di hadapannya, dan PPAT. Namun sebenarnya harga jual beli sebidang tanah ini adalah senilai Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah).”

- c. Berdasarkan alat bukti berupa surat yakni AJB No. 123/2014, dimana pada bagian kedua dari AJB tersebut menerangkan badan atau isi akta disesuaikan berdasarkan keinginan para Pihak, dan keterangan tersebut dibenarkan oleh para Pihak.
- d. Berdasarkan Persesuaian keterangan para Pihak terkait dengan alat bukti Surat berupa AJB No. 123/2014 yang dilampirkan penyidik dalam berkas perkara, serta berlandaskan pada Perkap BPN No. 23 Tahun 2009.

2. Terkait unsur “membuat surat palsu/memalsukan surat”, sebagaimana Penyidik mengutip penjelasan menurut R. Soesilo, bahwa:

“Membuat surat palsu adalah membuat isinya bukan semestinya (tidak benar) atau membuat surat sedemikian rupa, sehingga menunjukkan asal surat itu tidak benar.”

Penjelasan menurut Satochid Kartanegara, bahwa:

“Perbuatan membuat secara palsu pada mulanya tidak terdapat sepucuk surat apapun tetapi kemudian telah dibuat sepucuk surat yang isinya bertentangan dengan kebenaran.”

Berdasarkan pendapat dari dua ahli hukum pidana tersebut, Penyidik berkeyakinan bahwa perbuatan yang dilakukan para pelaku adalah membuat surat palsu berupa AJB No. 123/2014.

Atas dasar syarat formil dan materiil yang dikemukakan oleh Penyidik Polres Palu, maka penyidik Polres Palu memutuskan untuk menghentikan penyidikan terhadap Laporan Polisi No. LP B/453/III/2018/Sulteng/Res Palu, karena permasalahan pencantuman keterangan harga atas sebidang tanah dalam AJB No. 123/2014 tidak memenuhi unsur Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960. Sehingga berdasarkan SP3 Nomor: S.Tap/70.6/VIII/2019, maka perkara terhadap AJB No. 123/2014 dinyatakan tidak layak atau tidak dapat dilanjutkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB dapat dikategorikan menjadi dua hal, yaitu tanggung jawab hukum dan tanggung jawab etis. Lebih lanjut, tanggung jawab hukum juga dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata, dan hukum pidana. Adapun, penerbitan SP3 Nomor: S.Tap/70.6/VIII/2019 didasarkan pada temuan fakta dari penyidikan Polres Palu, bahwa para Pihak mengetahui dan bersepakat untuk mencantumkan harga atas sebidang tanah dalam AJB No 123/2014. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat dikenakan pidana sebagaimana berdasarkan Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960 karena PPAT telah menjalankan tugasnya dengan benar. Selain itu, PPAT adalah orang yang diperintahkan (*manus miniatra*), dan dalam hukum pidana orang yang diperintahkan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. AJB No. 123/2014 juga tidak digunakan oleh PPAT untuk menimbulkan kerugian. Sehingga perkara terhadap AJB No. 123/2014 dinyatakan tidak layak atau tidak dapat dilanjutkan. Dengan dasar kesimpulan tersebut, disarankan agar PPAT lebih teliti dan profesional serta berhati-hati dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT sehingga meminimalisir terjadinya kesalahan mengenai persyaratan formil maupun materiil.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Habib Adjie. (2009). *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Artikel Ilmiah

- Abdul Wahid., Elya Kusuma Dewi., & S. Sarip. (2019). Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPPerdata. *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon*, 4(2), hlm. 205-219.
- Alyatama Budify., Jelitamon Ayu Lestari Manurung., & Satria Braja Harianja. (2020). Pembatalan Akta Hibah di Pengadilan Negeri Pematangsiantar: Kajian Putusan Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Pms. *SIGN Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGN)*, 2(1), hlm. 72-85. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i1.77>
- Anwar Borahima. (2013). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. *Rechtidee, Universitas Trunojoyo Madura*, 8(1), hlm. 1-19.
- Arfian Nanda Yogi Pratama., P. Pujiono., & Irma Cahyaningtyas. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan. *Notarius, Universitas Diponegoro*, 12(1), hlm. 147-156.
- Cecyllia Tamara B. Schouten & Hanafi Tanawijaya. (2018). Perbuatan Maladministrasi dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.). *Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanagara*, 1(1), hlm. 1378-1402. doi: <http://dx.doi.org/10.24912/adigama.v1i1.2214>
- Farrel Alanda Fitrah. (2021). Perbandingan Hukum terkait Pembentukan Pasal Penghinaan terhadap Peradilan, Perzinahan, dan Santet dalam RKUHP Indonesia. *SIGN Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGN)*, 2(2), hlm. 122-137. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i2.93>
- Fina Agustina Suhyana., Sigid Suseno., & Tasya Safiranita Ramli. (2021). Transaksi Ilegal Menggunakan Kartu ATM Milik Orang Lain. *SIGN Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGN)*, 2(2), hlm. 138-156. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i2.92>

- Hapsari Trilarasati & Siti Hajati Hoesin. (2019). Pengalihan Pekerjaan dalam Kewenangan Notaris/PPAT Tanpa Sepengetahuan Klien yang Telah Membayar Honor Secara Lunas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT.DKI). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 1(4), hlm. 1-21.
- Hasdi Hariyadi. (2020). Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 119-135. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.61>
- I Gusti Bagus Yoga Prawira. (2016). Responsibility of the Conveyancer Against Selling Land Deed. *Jurnal Ius: Kajian Hukum dan Keadilan, Universitas Mataram*, 4(1), hlm. 69-77.
- Kadek Cahya Susila Wibawa. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*. *Jurnal Crepido, Universitas Diponegoro*, 1(1), hlm. 40-51.
- Lorika Cahaya Intan. (2016). Akibat Pelanggaran oleh Notaris terhadap Pembuatan Akta Notariil. *Jurnal Cakrawala Hukum, Universitas Merdeka Malang*, 7(2), hlm. 206-215.
- Made Gede Arthadana. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Biaya yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris. *Kerta Dyatmika, Universitas Dwijendra*, 14(1), hlm. 1-12.
- Nabila Ayu Larasati., F. X. Arsin Lukman., & Aad Rusyad Nurdin. (2020). Akibat Hukum atas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Dua Akta Jual Beli dengan Objek yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 2(4), hlm. 434-457.
- Ni Kadek Septiarianti., I Nyoman Sumardika., & Ni Gusti Ketut Sri Astiti. (2020). Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Interpretasi Hukum, Universitas Warmadewa*, 1(1), hlm. 143-147. doi: <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2201.143-147>
- Sufirman Rahman., Nurul Qamar., & Muhammad Kamran. (2020). Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 104-118. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.60>
- Suhaila Zulkifli., et al. (2020). Implementasi Prinsip Subrogasi pada Asuransi Kendaraan Bermotor: Studi pada PT Pan Pacific Insurance. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 20-29. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i1.65>
- Viona Ansila Domini., Mohamad Fajri Mekka Putra., & Widodo Suryandono. (2019). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI). *Indonesian Notary, Universitas Indonesia*, 1(1), hlm. 1-22.

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

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

Peraturan Kolonial, Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1960 tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1921).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).