

TINDAK PIADANA YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK

Oleh :
Sucahyono, S.H., M.H.

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses peraturan prundang-undangan yang terkait bagi para pihak pendaftarannya. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditandatanganinya. Menurut A.P Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum

Kata kunci : tindak pidana, pejabat pembuat akta tanah, akta otentik

Latar Belakang

Perkembangan Nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaksud dalam pembukaan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut serta dalam melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan,

perdamaian abadi serta keadilan sosial.¹Tujuan nasional sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa, serta berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang 1945 Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa untuk mencapai kesejahteraan rakyat dan peningkatan taraf hidup rakyat. ²Adil mengandung arti tidak

¹ Udin Nasrudin, *Keterangan Ahli Waris Dalam Pluralisme Sistem Hukum Waris di Indonesia*, Gaung Persada Press, Jakarta, 2016, hlm. 1.

² *Ibid*; hlm. 2 , 316.

berat sebelah atau memihak. Terkait dengan adil, demokrasi merupakan pandangan hidup yang mengutamakan perasaan hak dan kewajiban serta perlakuan yang sama bagi semua warga negara di depan hukum. Adil juga berarti berpihak kepada yang benar serta berpegang pada konstitusi dan hukum, dan tidak diskriminasi dalam bentuk apapun, baik antar individu, gender, maupun wilayah. Oleh karena itulah keadilan harus diwujudkan dalam alokasi kepentingan-kepentingan warga masyarakat sedemikian rupa melalui kepatutan sehingga kehidupan masyarakat yang harmonis tetap dipertahankan.³ Prioritas dan sasaran pembangunan bidang hukum dan aparatur adalah terwujudnya peningkatan penyelenggaraan tata kelola pemerintahan yang baik, mencerminkan suspensi hukum dan penegakan hak asasi manusia dengan didukung oleh aparatur negara yang bersih, berwibawa, bertanggung jawab dan profesional, sehingga dapat menciptakan keadilan dan kepastian hukum, serta pelayanan publik yang berkualitas.

Perkembangan sering diartikan sebagai penyelenggaraan perubahan tertentu terhadap suatu masyarakat. Sering pula ditegaskan bahwa pada hakikatnya pembangunan adalah pembangunan terhadap manusianya. Pengertian umum ini mempunyai sifat ganda. Pada satu sisi

menegaskan orientasi pembangunan, tetapi pada sisi lain mengabaikan kenyataan.

Kenyataannya pembangunan bukan sekedar terhadap sesuatu masyarakat, melainkan juga perubahan terhadap lingkungannya.⁴

Presiden Republik Indonesia Joko Widodo memiliki nawacita, mengenai Sertipikat tanah dari Oktober 2014-2019 ditargetkan 23-25 juta sertipikat dikeluarkan. Targetnya tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia akan memiliki sertipikat. Tujuan sertipikat tanah adalah menyelesaikan persoalan ketimpangan penggunaan tanah, terutama di pedesaan. Dalam Nawacita keempat mengenai:

“pemberdayaan masyarakat dalam penggunaan, pemanfaatan dan produksi atas tanah obyek reforma agraria yang ditunjukkan untuk mengurangi kemiskinan dengan perbaikan tata guna dan pemanfaatan lahan serta pembentukan kekuatan-keuatan produktif baru”.

Dan Nawacita kelima:

1. Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program “Indonesia pintar” serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program Indonesia kerja” dan Indonesia sejahtera” dengan mendorong land reform dan program

³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Jakarta, 2009, hlm. 156.*

⁴ Lili Rasjidi dan L.B. W yasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 172.*

kepemilikan tanah seluas 9 hektar, program rumah kampung Deret atau rumah susun murah yang subsidi serta jaminan sosial untuk rakyat di tahun 2019.

2. Pengalokasian sumber daya hutan untuk dikelola oleh masyarakat yang ditunjukan untuk mengatasi kesenjangan ekonomi dengan pengalokasian hutan negara untuk dikelola masyarakat.

Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana hal ini secara tegas dinyatakan dalam amandemen ketiga Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945.⁵(selanjutnya akan disebut UUD NRI 1945). Menurut Gustav Radbruch, dalam menegakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*)⁶. Pada negara hukum, ketiga unsur tersebut dalam perkembangannya adalah saling mempengaruhi dan salah satunya tidak boleh ditinggalkan. Disamping ketiga unsur itu, terdapat pula tiga

prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal ini tentunya menuntut bahwa di dalam lalu lintas hukum salah satunya diperlukan adanya alat bukti dalam menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset*, dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga objek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan sisi lain harus dijaga kelestariannya⁷.

Pada tatanan yang lebih luas tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan

⁵ Sebelum dilakukan amandemen penyebutannya adalah UUD 1945, sampai saat ini UUD 1945 sudah mengalami 4 kali perubahan, yaitu pada tahun 1999, 2000, 2001 dan 2002.

⁶ Gustav Radbruch Metrokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan*

Hukum, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993, hlm. 1.

⁷ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi, hal ini karena tanah mempunyai fungsi antara lain:⁸

- a. Sebagai penunjang atau pendukung pada setiap rencana pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat yang memberikan arah serta landasan hukum sesuai dengan ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”
- b. Dapat memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa : “Tiap-tiap warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai

tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai – nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :⁹

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
 - b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
 - c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara – cara pemerasan;
 - d. Usaha dalam bidang tidak boleh bersifat monopoli;
 - e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah dan
 - f. Untuk kepentingan bersama
- Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah (selanjutnya akan di sebut PP No. 24/1997) , dimana Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tentang Undang – Undang pokok Agraria (selanjutnya akan disebut UUPA) Pasal 19 ayat (2) sub b, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, pendaftaran Hak dan pendaftaran peralihan hak dapat di bedakan dua tugas, yaitu :¹⁰

⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah* , Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 100.

⁹ JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas

Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, hlm. 84

¹⁰ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertahanan Nasional)*, Jilid 2, Prestasi

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah;
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 angka 1, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yudis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun seta hak – hak tertentu yang membebaninya.

Sebagaimana termuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan utama pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang

terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹¹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya akan disebut BPN). Selanjutnya dalam pasal 6 ayat (2) , dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat lain yang membantu pelaksanaan

Pustaka, Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 37.

¹¹ Boedi Harsono, *Reformasi Hukum Tanah yang Berpihak Kepada Rakyat*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 39.

kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, adalah pejabat dari Kantor lelang, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan panitia Ajudikasi¹². Kata “dibantu” dalam pasal 6 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari kantor pertahanan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenang¹³.

Istilah profesi, profesional dan juga profesionalisme sudah tidak asing lagi di telinga kita. Ketika kita berbicara tentang profesi maka orang akan mengkaitkannya dengan profesionalisme. Profesi sendiri memiliki arti pekerjaan yang dilakukan sebagai kegiatan pokok untuk menghasilkan naskah hidup yang mengandalkan suatu keahlian.¹⁴ Dalam hal profesi, MC Cully mengatakan sebagai “*Vocation in which profession knowledge of some departement a learning science is used*

in its application to the other or in the practice of an art found it”.¹⁵ Dari pengertian tersebut dapat diartikan bahwa dalam suatu pekerjaan yang bersifat profesional dipergunakan teknik serta prosedur yang bertumpu pada landasan intelektual, yang secara sengaja harus dipelajari dan kemudian secara langsung dapat diterapkan kepada masyarakat.

Faktor penting dalam hal ini adalah intelektualitas yang didalamnya tercakup satu atau beberapa keahlian kerja yang dianggap mampu menjamin proses pekerjaan atau beberapa keahlian kerja yang dianggap mampu menjamin proses pekerjaan dan hasil kerja profesional, atau terciptanya nilai-nilai tertentu yang dianggap ideal menurut pihak yang menikmatinya.

Profesional adalah orang yang mempunyai profesi. Seseorang dikatakan profesional apabila orang tersebut tahu akan keahlian dan keterampilannya, dia meluangkan seluruh waktunya untuk pekerjaan

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peradilan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, hlm. 24.

¹³ *Ibid*; hlm. 316.

¹⁴ Serian Wijanto, *Pengelolaan Perguruan Tinggi Secara Efisien, dan*

Ekonomis, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hlm. 311.

¹⁵ Tabrani Rusyan, *Profesionalisme Tenaga Pendidikan*, Yayasan Karya Sarjana Mandiri, Bandung, 1990, hlm. 4.

atau kegiatannya itu, dan bangga akan pekerjaannya.

Profesionalisme sangat ditentukan oleh kemampuan seseorang dalam melakukan dalam melakukan suatu pekerjaan menurut bidang tugas dan tingkatannya masing-masing. Hasil dari pekerjaan itu lebih ditinjau dari segala obyek, penyesuain porsi, berifat terus-menerus dalam suatu kondisi yang bagaimanapun serta jangka waktu penyelesaian pekerjaan yang relatif singkat.¹⁶

Menurut Korten dan Alfonso dalam Tjokrowinoto yang dimaksud dengan profesionalisme adalah kecocokan (*fitness*) antara kemampuan yang dimiliki oleh birokrasi (*bureaucratic-competence*) dengan kebutuhan tugas (*task-requirement*), merencanakan, mengkoordinasikan, dan melaksanakan fungsinya secara efisien, inovatif, lentur, dan mempunyai etos kerja tinggi.¹⁷

Tuntunan atas profesionalisme, sebagai suatu paham dan konsep idealisme profesional, sering dijadikan tuntunan terhadap semua profesi dan jabatan di berbagai

bidang pekerjaan tidak terkecuali Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut PPAT) sebagai pejabat umum, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Sebagai seorang pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memahami dan mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah seyogyanya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan.¹⁸

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat hukum yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstair) adalah benar, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.¹⁹ Pejabat Pembuat Akta

¹⁶ Suit, Y dan Almasdi, *Aspek Sikap Mental dalam Manajemen Sumber Daya Manusia*, Gahlia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 99.

¹⁷ Tjokrowinto dan Muljarto, *Pembangunan, Dilema dan Tantangan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 1996, hlm. 178.

¹⁸ H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 22.

¹⁹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Persfektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat*

Tanah adalah pembuat Akta Tanah hanya menjamin pihak-pihak yang berkata sesuai dengan apa yang dimuat dalam akta, bukan menjamin pihak yang berkata benar. Selain itu, kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membela kebenaran formal, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah pejabat yang berwenang untuk menyelidiki secara materil tentang berkas yang dibawa para pihak kehadapannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk mengatakan apa yang menjadi kehendak para pihak dengan tidak melanggar apa yang menjadi syarat sahnya perjanjian. Maka ketika syarat prosedural telah terpenuhi maka sisanya menjadi tanggung jawab para pihak selaku yang berkehendak.

Sedangkan pihak lain yang terkait lebih membela kebenaran materil, sehingga perlu mendorong pemerintah untuk membuat peraturan baru yang menjamin Pejabat Pembuat Akta Tanah terhindar dari upaya kriminalisasi. Pejabat Pembuat Akta Tanah berupaya mendapatkan kesepakatan bersama antara Badan Pertahanan Nasional (BPN), Kejaksaan Agung, Kepolisian Republik Indonesia (Polri), Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK),

Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), Penyidik dan Bank untuk menyamakan persepsi hukum guna mencegah terjadinya kriminalisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Saat ini Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah begitu akrab dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya masyarakat yang sudah menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hal-hal yang bersifat perdata seperti perjanjian-perjanjian, kuasa, waris dan perwalian.²⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan 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.²¹(Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, jo. PP No. 24 Tahun 1997 pasal 1 angka 24, jo. Pasal 1 angka 1 PP No. 1 Tahun 2006).

Bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu kewajiban Pejabat

Akta, Kencana , Jakarta, 2016, hlm. 63, 33.

²⁰ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 3.

²¹ *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016*, Ps. 1.

Pembuat Akta Tanah adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak²². Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk menjamin hukum terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.²³

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang diperbarui PP 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”) sebagaimana telah diubah

dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 jo PP 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan²⁴.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai

²² Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT

²³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.33.

²⁴ Habib Adjie, *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT (Kapita Selekta Notaris dan PPAT)*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 25.

hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara mudah dan cepat.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacanya sehingga menjadi isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses peraturan prundang-undangan yang terkait bagi para pihak pendatangan akta. Dengan

demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditandatanganinya. Menurut A.P Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.²⁵

Tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Bila dilihat dari tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, nampak bahwa tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembuatan akta dalam kaitannya dengan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pensertipikatan atas tanah hak milik. Misalnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta

²⁵ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, 1989, Bagian I, hlm. 131.

otentik. Hal tersebut dapat dilihat dari pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya akan disebut KUHPerdata), mengenai akta otentik yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuatnya”. Ditegaskan bahwa suatu akta otentik yang dalam bentuknya yang telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang²⁶.

Dalam pembuatan akta otentik, Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut :²⁷

1. Memiliki integritas moral mantap.
2. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual).
3. Sadar akan batas-batas kewarganegaraanya.
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, Cet.3*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 6.

²⁷ Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm. 86.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :²⁸

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu terkecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Jadi syarat otentitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Oleh atau dihadapan Pejabat Umum.
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat.²⁹

Mengenai jenis dan bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, pelaksanaan dan syarat formil

²⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 43.

²⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.6.

pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria, Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 95 sampai dengan pasal 102.

Selain itu, tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh menyimpang sedikitpun. Pemyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah di laksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah. Realisasinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Terbitnya akta otentik sampai pada diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud Sertipikat Hak Atas Tanah. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Jelaslah bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelayanan masyarakat adalah memperlancar jalanya proses persertipikatan hingga dapat diterbitkannya akta otentik yang berupa Sertipikat Hak Tanah.

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

Berkaitan dengan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah, belakangan ini profesi (sebenarnya profesi ini berkedudukan cukup prestisius di mata masyarakat) seolah (bila boleh dikatakan) mulai ditarik keluar dari bidangnya (hukum perdata) ke dalam

bidang lain, semisal dalam hukum pidana. Ini dikaitkan dengan semakin banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang minimal terseret BAP (Berita Acara Pemeriksaan) suatu kasus pidana, entah itu sebagai tersangka, saksi, ataupun aktanya digunakan sebagai suatu alat bukti. Dalam menjalankan profesi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berpayung hukum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Perarutan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan tersebut telah secara jelas dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana diatur oleh Undang-Undang. Dapat diartikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Pemerintah (walaupun tidak diberi gaji oleh pemerintah) yang merupakan kepanjangan tangan untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah, ini dapat dibuktikan

³⁰ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 35.

³¹ Marny Eny Mustafa, *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*, Makalah Pada Konferensi Wilayah PPAT di

dengan penggunaan lambang Negara pada cap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berlambang Garuda. Karena tugasnya tersebut yang merupakan salah satu tugas pemerintah dan Negara, maka hasil pekerjaannya tersebut mempunyai akibat hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dibebani sebagian kekuasaan Negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial³⁰. Kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti dalam pemeriksaan perkara pidana adalah sama dengan alat-alat bukti yang lain yaitu sebagai alat bukti surat. Hal ini dikarenakan dalam acara pidana akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memiliki kekuatan yang sempurna. Hakim tidak harus mempercayai bahwa isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut benar. Dengan demikian nilai alat bukti tersebut bersifat bebas karena yang dicari dalam hukum acara pidana adalah kebenaran materil³¹. Sedangkan syarat untuk dipidananya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut setidaknya ada 2 hal yang harus dipenuhi³², Pertama, ada

Hotel Haris, Bandung, 14 November 2015.

³² Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Publik*, Cetakan Pertama, PT.Rafika Aditama, Bandungm 2008, hlm. 124-125.

tindakan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap aspek formal akta yang sengaja penuh kesadaran dan keisyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama-sama untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana. Kedua, tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini Majelis Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menentukan adanya suatu pertanggung jawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu. *Das Sollen* Pejabat Pembuat Akta Tanah pada dasarnya, apabila secara formal apa yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah sesuai dengan SOP-

nya, seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah telah sangat kuat kedudukan hukumnya, dalam artian telah memenuhi syarat kebenaran formal yang menjadi tanggung jawabnya. Namun, pada praktiknya, hal ini tidak sesuai dengan *Das Sollen*-nya. Cukup banyak pada kenyataannya Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melakukan SOP-nya dengan baik, atau terkadang masih melakukan beberapa kesalahan yang akibatnya cukup merugikan bagi kliennya ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Pada akhirnya hal itu dapat menyeret Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu masalah hukum karena ketidakhatiannya, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Pada dasarnya potensi untuk melakukan suatu tindak pidana itu ada pada setiap orang, namun bagi profesi seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah misalnya, bedasar pada hal-hal yang telah tersebut di atas, potensi itu tergantung pada profesionalismenya dalam bekerja dan kualitas manusianya/diri pribadi itu sendiri. Perlu diingat bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah juga merupakan profesi hukum di Indonesia. Hal ini dilakukan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya profesi yang menggeluti masalah-masalah teknis hukum semata, tapi juga turut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum pada umumnya, dan hukum nasional pada khususnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus selalu mengikuti perkembangan hukum nasional, yang pada akhirnya Pejabat Pembuat Akta

Tanah mampu melaksanakan profesinya secara profesional. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengandung cacat hukum karena kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kelalaian maupun karena kesengajaan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menurut penggantian kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.³³

DAFTAR PUSTAKA

Udin Nasrudin, *Keterangan Ahli Waris Dalam Pluralisme Sistem Hukum Waris di Indonesia*, Gaung Persada Press, Jakarta, 2016.
Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Jakarta, 2009.
Lili Rasjidi dan L.B. W yasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, 2003.

Undang – undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang sudah di Amandemen

Gustav Radbruch Metrokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993.

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.

Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertahanan Nasional)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Publisher, Jakarta, 2004.

Boedi Harsono, *Reformasi Hukum Tanah yang Berpihak Kepada Rakyat*, Mandar Maju, Bandung, 2002.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peradilan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011.

Serian Wijanto, *Pengelolaan Perguruan Tinggi Secara Efisien, dan Ekonomis*, Salemba Empat, Jakarta, 2006.

Tabrani Rusyan, *Profesionalisme Tenaga Pendidikan*, Yayasan Karya Sarjana Mandiri, Bandung, 1990.

Suit, Y dan Almasdi, *Aspek Sikap Mental dalam Manajemen Sumber Daya Manusia*, Gahlia Indonesia, Jakarta, 2000.

Tjokrowinto dan Muljarto, *Pembangunan, Dilema dan Tantangan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 1996.

³³ Suhrawardi K. Lubis, *Op.cit.*, hlm.35.

- H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 63, 33.
- Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 3.
- Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016*, Ps. 1.
- Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT
- Habib Adjie, *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT (Kapita Selektu Notaris dan PPAT)*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 25.
- A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, 1989, Bagian I, hlm. 131.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, Cet.3*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 6.
- Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995.
- Salim HS, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Marny Eny Mustafa, *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*, Makalah Pada Konferensi Wilayah PPAT di Hotel Haris, Bandung, 14 November 2015.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Publik*, Cetakan Pertama, PT.Rafika Aditama, Bandungm 2008.
- Suhrawardi K. Lubis, *Op.cit.*