

**RESPONSIBILITY OF LAND DEED MAKING OFFICER FOR SALE AND PURCHASE DEED BASED ON POWER OF ATTORNEY TO SELL LAND THAT VIOLATES RULES (Sengketi District Court Decision Number 15/Pdt.G/2021/PN Snt)**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL TANAH YANG MELANGGAR ATURAN (Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt)**

**Muhammad Abimukti Primanto**

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

E-mail: [primanto.abi@gmail.com](mailto:primanto.abi@gmail.com)

**Abstract**

*The Land Deed Making Office (PPAT) is a public official responsible for creating authentic land deeds. In carrying out their duties, they also assist in land registration activities and the transfer of land rights. One way to transfer land rights is by creating a power of attorney to sell land based on Article 1792 of the Civil Code. The research method used is a doctrinal research type, which is descriptive and analyzed qualitatively. In the case of the district court ruling Sengeti Number 15/Pdt.G/2021/PN Snt, there was bad faith on the part of the buyer in fulfilling the power of attorney to sell in that case. This issue prompts the author to delve deeper into and reveal the accountability of the PPAT who created the power of attorney to sell, considering the bad faith motive of the buyer and the sanctions that can be imposed based on the legal events in this case.*

**Keywords:** Civil Code; The Land Deed Making Office; Power of Attorney to Sell

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang bertugas membuat akta autentik berhubungan dengan pertanahan, dalam pelaksanaan tugasnya juga membantu kegiatan pendaftaran tanah dan juga pemindahan hak atas tanah, salah satu cara pemindahan hak atas tanah adalah dengan Pembuat akta kuasa menjual tanah yang didasari berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), metode penelitian menggunakan tipe penelitian dokrinal, bersifat deskriptif dan dianalisa secara kualitatif, dalam kasus putusan pengadilan negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt terdapat itikad tidak baik dari pihak pembeli dalam memenuhi pelaksanaan akta kuasa menjual dalam kasus tersebut, persoalan ini membuat penulis ingin mendalami dan mengungkap pertanggung jawaban pihak PPAT yang telah membuat akta kuasa menjual dengan adanya motif itikad tidak balik oleh pihak pembeli berikut sanksi yang dapat di terapkan berdasarkan rentetan peristiwa hukum dalam kasus ini.

**Kata Kunci:** Akta Kuasa Menjual; KUHPerdata; PPAT

**I. PENDAHULUAN**

Indonesia sebagai negara berdaulat memiliki cita-cita untuk mensejahterakan rakyatnya sendiri, hal tersebut tercantum penuh dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

yaitu; “melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumah darah Indonesia, Memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berlandaskan

kemerdekaan, perdamaian abadi dan dan keadilan sosial.”<sup>1</sup>

Cita-cita suatu bangsa Indonesia salah satunya adalah “memajukan kesejahteraan umum” berdasarkan hal tersebut terbentuklah suatu peraturan dasar yang melaksanakannya, hal tersebut tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yaitu; “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”<sup>2</sup>, setelah kemerdekaan Indonesia pertumbuhan negara Indonesia terus berkembang meningkatkan kerumitan dalam hal pemanfaatan bumi, air dan kekayaan didalamnya untuk mengatasi kerumitan tersebut pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatasi permasalahan mengenai pemanfaatan dan kepemilikan sebidang tanah (bumi).

UUPA sebagai langkah pertama pemerintah Indonesia membuat peraturan khusus mengenai pemanfaatan dan kepemilikan sebidang tanah juga melahirkan peraturan pelaksanaannya yaitu pada Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang

pendaftaran tanah, dimana tujuan dibuatkan peraturan-peraturan tersebut adalah untuk memenuhi 3 hal yaitu: memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah, memberikan sarana informasi terkait kepemilikan sebidang tanah yang penting khususnya bagi tujuan administrasi pihak pemerintah atas kepemilikan tanah, serta memberikan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi penting bila terjadinya transaksi dalam kegiatan pemindahan hak atas tanah<sup>3</sup>, selanjutnya pelaksanaan pendaftaran tanah pada saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Pasal 5 menyatakan bahwa Badan pertanahan Nasional sebagai pelaksana pendaftaran tanah itu sendiri lanjut dalam Pasal 6 nya menyatakan bahwa kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dibantu dengan pejabat umum bernama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang tugasnya bersifat nasional dan melebihi wilayah kerja kepala kantor pertanahan, misalkan perpetaan fotogrametri dan pengukuran titik dasar Teknik.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997

---

<sup>1</sup> Thomas Sunaryo, “Indonesia Sebagai Negara kepulauan”, (Jurnal Kajian Stratejik ketahanan Nasional Vol.2 , 2019), hlm. 1

<sup>2</sup> Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, LN No. 75 Tahun 1959, Psl. 33.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Cet. 4, (Jakarta: PENERBIT UNIVERSITAS TRISAKTI, 2018), hlm. 472-474

<sup>4</sup> *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah*, PP Nomor 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, LL Setkab : 36 HLM, Pasal 5

*Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah*, PP Nomor 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, LL Setkab : 36 HLM, Pasal 6

tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 tahun 1997) adalah kegiatan pendaftaran hak kepemilikan atas tanah yang dilaksanakan oleh kantor pertanahan dan dibantu oleh PPAT, PPAT secara defisini dalam Pasal 1 angka 24 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pejabat umum diberikan wewenang membuat akta autentik sesuai dengan kewenangannya berdasarkan aturannya, selain pendaftaran tanah PPAT juga mengatur mengenai pemindahan hak atas tanah, hal tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 tahun 1997, dimana menyebutkan “Peralihan hak atas tanah atau rumah susun, melalui jual beli, tukas menukar, hibah, imbreng serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku.” Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat.<sup>5</sup>

Jual beli tanah sendiri secara pelaksanaannya dilakukan berdasarkan hukum tanah nasional yang berasal dari hukum adat, hal tersebut dikarenakan dalam jual beli tanah

nasional masih menggunakan unsur-unsur dalam hukum adat yaitu unsur tunai, terang dan riil<sup>6</sup>, konsep tunai dalam hal ini adalah kegiatan dimana pihak pembeli melakukan pembayaran uang secara tunai sesuai kesepakatan tanpa dicicil dan bersamaan dengan pemindahan hak yang dilakukan oleh pihak penjual<sup>7</sup>, hal tersebut memberikan suatu pertanyaan bagaimana bila terjadi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah dengan kegiatan pembayaran melalui cicilan, hal tersebut teratasi dengan dibuatkannya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yaitu suatu perjanjian yang tujuannya mengikat pihak penjual dan pihak pembeli untuk menyepakati akan dilakukannya jual beli tanah apabila telah terlunasinya nilai beli dalam objek tanah yang ingin dibeli tersebut atau singkatnya dengan cara dicicil, kemudian bila PPJB telah terpenuhi baru dapat dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT melalui akta aotentik bernama Akta Jual Beli (AJB)<sup>8</sup>,

praktik dilapangan PPJB sering digantikan dengan membuat surat kuasa jual dengan tujuan untuk menghindari adanya pembayaran pajak dalam PPJB tersebut, surat kuasa menjual secara hukum berlaku dan diatur dalam Pasal 1792 KUHPdata yaitu Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah, PP Nomor 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, LL Setkab: 36 HLM, Pasal 37 ayat (1)

<sup>6</sup> Boedi Harsono, “Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah”, (Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, 2019), hlm. 15

<sup>7</sup> I Made Krisha Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu suryani, “Peralihan Hak atas Tanah

melalui Jual Beli Berdasarkan hukum Adat”. (Jurnal Interpretasi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Bali, 2020), hlm. 215

<sup>8</sup> Indah Puspitaarum dan Siti malihatun, “Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembeli Tanah Yang Tidak Dibalik Nama untuk Developer Perumahan.”, (NOTARUS, VOL 16 No. 3, 2023). Hlm. 1711

dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan, serta dalam Pasal 1796 KUHPerdara yang menyatakan untuk perbuatan pengurusan harus menggunakan kata-kata yang tegas dalam aktanya,<sup>9</sup> artinya surat kuasa menjual tersebut di buat khusus untuk para pihak jual beli yang salah satu pihaknya tidak bisa hadir dalam kegiatan jual beli tanah tersebut sehingga di wakikan oleh orang lain, namun dalam praktik surat kuasa menjual digunakan sebagai pengganti PPJB sebagai surat kuasa mutlak dimana dalam kegiatannya jual beli tanah penggunaan surat kuasa mutlak dilarang penggunaannya berdasarkan instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan NNYA kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah<sup>10</sup>

Diagnosa permasalahan hukum tersebut terjadi dalam kasus putusan pengadilan negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt, dimana kasus ini bermula dari sepasang suami istri berinisial NO (penggugat) dengan istrinya berinisial FI ingin menjual sebidang tanah beserta 2 (dua) ruko di atasnya milik mereka dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 142/Niaso terletak di Desa Niaso, Kecamatan Maro Sebo, Kabupaten Muaro Jambi, menjual sebidang tanahnya kepada pihak berinisial H.A (Tergugat I), dimana kegiatan jual beli tanah

tersebut di disepakati dengan nominal harga Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), namun di sepakati kedua pihak bahwa kegiatan jual beli tersebut akan bayar dimuka sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) dan sisanya yaitu Rp 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) akan dibayar dua bulan kemudian, hal ini diwujudkan dengan dilaksanakannya kegiatan tersebut dihadapan PPAT berinisial S (turut tergugat I), namun dalam fakta persidangan diketahui bahwa pihak Penggugat dalam melaksanakan kegiatan penandatanganan akta tidak mengerti isi aktanya tentang apa, dan mengira bahwa akta tersebut adalah AJB sedangkan dalam fakta hukum akta yang ditandatangani pihak Penggugat adalah surat kuasa menjual dimana berisikan pihak penggugat memberikan kuasa menjual tanah miliknya kepada pihak Tergugat I yaitu Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 27 Desember tahun 2017.<sup>11</sup>

tanggal 3 Januari 2018 pihak Tergugat I yang sudah mendapatkan Akta Surat kuasa tersebut melakukan kegiatan jual beli terhadap pihak berinisial M (Tergugat II), sekaligus istri sah dari pihak Tergugat I dihadapan PPAT berinisial RH (turut tergugat II) dituangkan dalam AJB Nomor 2/108 tertanggal 3 Januari 2018 serta balik nama menjadi pihak Tergugat II, selanjutnya pihak Tergugat II melakukan penandatanganan Surat Kuasa Menjual dari

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum perdata, *staatsblad* tahun 1847 nomor 23, Pasal 1792 dan Pasal 1796

<sup>10</sup> Indah Puspitaarum dan Siti malihatun, "Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembeli Tanah Yang

Tidak Dibalik Nama untuk Developer Perumahan.", (NOTARUS, VOL 16 No. 3, 2023). Hlm. 1712

<sup>11</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 50

pihak Tergugat II kepada pihak berinisial Y (Tergugat III) dengan isi surat kuasanya adalah pihak tergugat II menjaminkan tanah SHM nomor 142/Niaso dengan uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), dengan perjanjian bahwa apabila pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa membayar lunas Jaminan hutang dengan waktu yang sudah ditentukan, maka tanah SHM 142/Niaso milik pihak Tergugat III, dimana surat kuasa ini di buat dihadapan PPAT berinisial M.Z (turut tergugat III) tertanggal 19 Maret 2018<sup>12</sup>

Tergugat I dan Tergugat II pada fakta hukumnya tidak sanggup melunasi jaminan hutang Tergugat III dengan waktu yang ditentukan dan secara fakta hukum Tergugat III merasa telah berhak memiliki sebidang tanah tersebut dan melakukan kegiatan jual beli terhadap pihak Berinisial W.A (Tergugat IV) berdasarkan AJB nomor 171 tertanggal 15 Septemeber 2020, dihadapan PPAT F.A (Turut Tergugat IV) sekaligus melakukan proses balik nama tanah tersebut menjadi nama Tergugat IV di kantor pertanahan Jambi (Turut Tergugat V), namun dalam proses balik nama tersebut ternyata sudah terjadi pemblokiran dari pihak Penggugat yang telah memblokir sertipikat tersebut sejak pihak Penggugat menunggu waktu 2 bulan setelah

penandatanganan Surat Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 27 Desember tahun 2017 dikarenakan pihak Tergugat I tidak pernah membayar sisa pembayarannya.<sup>13</sup>

Fakta hukum dalam kasus tersebut menyatakan bahwa pihak Tergugat I telah divonis pidana bersalah oleh pengadilan Negeri Jambi selama 3 (tiga) tahun penjara berdasarkan kasus yang sama dimana pihak Penggugat yang melaporkan tindakan pidana Penipuan Tergugat I ke Polda Jambi dan di tuangkan hasilnya dalam putusan pengadilan Negeri Jambi Nomor 598/Pid.B/2020/PN.Jmb tertanggal 28 januari 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>14</sup>

putusan Pengadilan negeri Sengketa Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt pada akhirnya memutuskan bahwa mengabulkan gugatan Penggugat dimana, isi gugatannya pada intinya membatalkan surat Surat Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 27 Desember tahun 2017 karena telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak Tergugat I, serta Tergugat II, serta membatalkan kegiatan Jual beli pihak Tergugat III kepada pihak Tergugat IV dalam AJB nomor 171 tertanggal 15 September 2020 dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta balik nama yang dimaksud, serta mengembalikan sertipikat SHM nomor 142/Niaso kepada Penggugat dan

<sup>12</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 51

<sup>13</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 50

<sup>14</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 52

merubah nama Kembali menjadi milik Penggugat, dan terakhir menghukum pihak Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500,000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng setiap hari setiap hari kepada Penggugat serta menolak seluruh bantahan gugatan dan juga gugatan rekovensi pihak-pihak lain.<sup>15</sup>

Kasus ini menjadi topik pembahasan dalam karya ilmiah ini karena memiliki penggambaran realita yang dilakukan dalam dunia praktik PPAT terhadap penyimpangan dalam hal pengalihan hak atas tanah melalui surat kuasa menjual. Sehingga berdasarkan putusan pengadilan negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt dilakukan penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Tanah Yang Melanggar Aturan (Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt)” berdasarkan latar belakang yang telah diatas maka yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta kuasa jual beli tanah dengan proses cacat hukum yang berakibat batal dan menjadi perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt?

2. Apakah isi amar putusan mengenai pembatalan akta kuasa menjual dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt, sudah sesuai menurut hukum?

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini yang pertama adalah menggambarkan bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta kuasa jual beli tanah dengan proses cacat hukum yang berakibat batal dan menjadi perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt dan yang kedua adalah menggambarkan dan menganalisis isi amar putusan pengadilan Putusan Pengadilan Negeri Sengketi Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt, sudah sesuai menurut hukum

Format penulisan menggunakan format satu kolom dengan huruf Palatino Linotype 11, spasi 1,5, Justify, kertas A4 (210 x 297 mm), *margin* kiri, atas, kanan, dan bawah masing-masing 2,5 cm. Manuskrip ditulis antara 4000 s.d. 6000 kata.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini adalah berbentuk penelitian doktrinal, yaitu suatu metode penelitian yang melihat dari pemberlakuan ilmu hukum dan bertujuan untuk menekan asas-asas hukum serta

---

<sup>15</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 67

sumber hukum tertulis yang terlaksana dalam masyarakat, penulisan penelitian ini akan menitik beratkan pada penggunaan bahan hukum kepustakaan sebagai sumber penelitian dan menggunakan data sekunder melalui penelusuran sumber hukum primer dan tersier serta, selain menggunakan data sekunder sebagai data utama, penelitian doktrin ini terdiri atas penelitian atas asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum.<sup>16</sup> Tipologi penelitian ini adalah eskplanatoris yaitu penelitian yang sifatnya mendasar dan bertujuan untuk menggambarkan keterangan dan juga informasi data yang belum pernah diketahui sebelumnya, data dan sumber data karena penelitian doktrinal hanya terdiri dari data sekunder melalui studi kepustakaan di perpustakaan Nasional Republik Indonesia<sup>17</sup>, Data hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan menginventarisasi data-data sekunder yang telah didapat dan menjawab kedua pertanyaan penelitian dengan data yang telah disediakan.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Analisis Tanggung jawab PPAT dalam membuat akta kuasa jual beli tanah dengan proses cacat hukum yang berakibat batal dan menjadi perbuatan melawan hukum

Tanggung jawab hukum secara definisi menjelaskan bahwa seorang bisa bertanggungjawab secara hukum apabila perbuatan hukum yang dilakukannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab adalah sebuah sanksi yang didapat bagi seseorang yang melakukan perbuatan hukum dan melanggar ketentuan perbuatan hukum tersebut<sup>18</sup>, menurut Hans Kelsen sendiri pertanggung jawaban dibagi menjadi 4 (empat) macam yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu, yaitu pertanggungjawaban harus dilaksanakan karena pelanggaran yang dilakukan secara perorangan.
- b. Pertanggungjawaban kolektif, yaitu pertanggungjawaban seseorang atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain di bawah pertanggung jawabannya
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yaitu apabila seseorang bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena disengaja dan

<sup>16</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 12.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015), hlm. 135

<sup>18</sup> Hans Kelsen, terjemahan oleh Somardi, *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negaram Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81

diperkirakan dengan tujuan timbulnya kerugian.

- d. Pertanggungjawaban mutlak, yaitu seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Berdasarkan undang-undang jabatan PPAT menjelaskan bahwa setiap kewenangan yang dilaksanakan PPAT memiliki tanggung bersifat administratif ketika seorang PPAT melaksanakan tugasnya dan terbukti melanggar aturan yang mengatur wewenang PPAT maka seorang PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana sedangkan dalam tanggung jawab keperdataan maupun tanggung jawab pidana harus dinilai dari terpenuhinya unsur delik dalam pelanggaran perdata maupun pelanggaran pidana terhadap PPAT, bila unsur delik perdata dan pidana terpenuhi baru bisa seorang PPAT di berikan sanksi berupa perdata dan pidana<sup>19</sup>.

### 3.2 Tanggung Jawab Secara Administratif

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa seorang PPAT melanggar aturan Jabatan PPAT maka dikenakan sanksi administrasi. Kranenburg dan Vegtlg menyatakan dua teori yang melandasi pertanggung jawaban pejabat, yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian yang terjadi pada pihak ketiga dibebankan kepada pejabat karena tindakannya menimbulkan kerugian, di mana ditanggung secara individu/personal.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat itu berasal, di mana dalam teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatannya bukan orang yang melaksanakan jabatannya.<sup>20</sup>

Berdasarkan dua teori tanggung jawab pejabat tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab administratif PPAT termasuk dalam teori tanggung jawab pribadi. Ini karena, dalam pelaksanaan tugas PPAT, pelanggaran terjadi secara individu pada individu yang melanggar, bukan pada instansi yang menyelenggarakan PPAT. PPAT bertanggung jawab atas semua kegiatan mereka, termasuk Pembuat akta autentik tentang pertanahan, kegiatan Pembuat akta autentik yang memiliki kandungan cacat hukum dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, hal itu dikarenakan pada Pasal 2 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa wewenang PPAT sebagai pelaksanaan pendaftaran tanah

<sup>19</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, "TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH" (Jurnal IUS Vol. IV, No.1, Nusa Tenggara Barat, 2016), hlm. 69

<sup>20</sup> HR. Ridwan, *Hukum Administrasi negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 365



dan menjadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dijalankan dengan baik<sup>21</sup>, sehingga tujuan diberikan wewenang PPAT tersebut tidak dilaksanakan membuat pihak PPAT tersebut telah memenuhi unsur kelalaian atau kealpaan dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang cenderung penyalahgunaan wewengangnya terjadi atas dasar unsur kesengajaan<sup>22</sup>.

Mengenai saksi administratif yang dijerat bagi pihak PPAT yang telah lalai dalam melaksanakan wewengangnya sebagai pejabat umum pembuat akta autentik di atur dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu : “pemberian saksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran atas peraturan perundang-undangan bidang PPAT, dapat berupa :

- a. Teguran tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.”<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 tahun 1998, LN No.52 tahun 1998.; TLM No 3746, Pasal 2

<sup>22</sup> Abdul Raffyq Umakaapa, Meiske Tineke Sondakh dan Anna Wahongan, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998” (Lex Administratum Vol 10 No 6, Kota Manado, 2022), hlm. 8

<sup>23</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PerMen ATR/BPN Nomor 2 tahun 2018 , Pasal 13 ayat (1)

Serta dalam Pasal 62 PP 24 tahun 1997 yaitu antara lain isinya menyatakan bahwa pihak PPAT yang mengabaikan Pasal-Pasal mengenai proses pendaftaran dan pemindahan hak atas tanah serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa: teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut<sup>24</sup> dimana sanksi-sanksi tersebut dijatuhkan sesuai dengan nilai pelanggaran yang dilakukan anggotanya sesuai dengan Pasal 6 ayat 2 kode etik IPPAT, sedangkan untuk mengetahui nilai berat atau ringannya sanksi yang akan di tanggung seorang PPAT diatur dalam Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>25</sup>

Teori diatas menjadi sangat penting untuk mengetahui apakah pertanggung

<sup>24</sup> Peraturan Pemerintah tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 24 tahun 2016, LN No.120 tahun 2016.; TLM No 5893, Pasal 62

<sup>25</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PerMen ATR/BPN Nomor 2 tahun 2018 , Pasal 13 ayat (4)

jawaban PPAT dalam kasus ini dapat dikenakan pertanggung jawaban Administratif, dikarenakan di dalam kasus ini pihak Penggugat melakukan penanda tangan akta di hadapan pihak PPAT (turut tergugat I) tanpa mengetahui isi akta itu sendiri dan dirugikan dengan telah menandatangani akta tersebut karena tidak sesuai apa pihak Penggugat inginkan, melihat dari teori Teori fautes personalles diatas, pihak PPAT dapat dijerat untuk bertanggungjawab apabila memang dibuktikan pihak PPAT telah mensalahgunakan kewenangan PPAT, melihat bahwa akar masalahnya tertuju pada pihak Penggugat tidak mengerti isi akta yang dia tanda tangani, maka dapat dijeratkan akar masalah ini dengan aturannya yaitu dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta, dimana Pasal tersebut menyebut “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.”<sup>26</sup> Dalam Pasal ini memiliki makna lebih dalam yaitu terdapat prinsip kehati-hatian PPAT didalamnya, karena dalam Pasal tersebut pihak PPAT diberikan wewenang

untuk menjalankan jabatan PPAT dengan membacakan dan menjelaskan isi akta yang dibuatnya tujuan dilakukannya kegiatan tersebut adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang dituang di dalam akta tersebut<sup>27</sup>, sedangkan dalam kasus ini pihak PPAT (Tergugat I) tidak dapat membuktikan dirinya telah menjelaskan kepada pihak Penggugat apa isi akta yang dibuatnya, hal tersebut dibuktikan dalam bagian pertimbangan para majelis hakim dalam kasus ini yang menegaskan kebenaran pihak turut tergugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya<sup>28</sup>, Dimana dalam dalil sangkalan turut Tergugat I menyatakan telah dilakukannya pembacaan akta dan menjelaskan isi kepada akta penggugat di kantor Turut Tergugat I, serta dalam dalil sangkalan Turut tergugat I mengenai pembelaannya yang memberikan SHM no.14/Niaso kepada pihak Tergugat I, menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat I tidak ada tugas untuk mengetahui dan mencampuri urusan para pihak, dan pihak Turut Tergugat I hanya ditugaskan membuat akta Kuasa Menjual dari Penggugat beserta Istri kepada Tergugat I.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 tahun 1998, LN No.52 tahun 1998, : TLM No 3746, Pasal 22

<sup>27</sup> Arsiendy Aulia, “Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum” (Recutak Review Vol. 4 No 1, Jambi, 2022, hlm. 251-253

<sup>28</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 60

<sup>29</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 22

Rangkaian penjelasan diatas dapat memberi kesimpulan bahwa pihak PPAT Turut Tergugat I tidak mempunyai bukti dirinya telah menjelaskan isi akta kepada pihak Penggugat hal tersebut tentu telah melanggar Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta serta Prinsip kehati-hatian didalamnya, Ketika seorang PPAT telah melanggar sesuai apa yang ditentukan oleh undang-undang akan bertanggung jawaban secara administrasi yang pada umumnya selalu terkait dengan sanksi teguran lisan, sanksi dan pemberhentian<sup>30</sup>.

### 3.3 Tanggung Jawab Secara Perdata

Keperdataan identik dengan suatu perjanjian antara orang dengan orang serta barang yang diperjanjikannya, tidak jauh dengan itu PPAT dapat juga dipertanggungjawabkan secara keperdataan bila mana PPAT tersebut membuat suatu akta autentik yang memiliki unsur kesalahan yang merugikan para pihaknya, untuk mengetahui unsur kesalah tersebut kita harus mentelahkan unsur-unsur terjadinya suatu kesalahan tersebut.

Menurut Roscoe Pound, suatu pertanggung jawaban perdata dapat di tarik dengan adanya tiga unsur yaitu :

- a. Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja
- b. Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja
- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja<sup>31</sup>

Sedangkan menurut pakar hukum di Indonesia berpendapat bahwa untuk menentukan suatu perbuatan di nyatakan melanggar hukum harus memenuhi 4 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 dengan kehati-hatian<sup>32</sup>

Namun tidak disyaratkan suatu kesalahan dapat dinyatakan memiliki unsur melanggar hukum apabila seluruh empat syarat tersebut harus terpenuhi, cukup salah satu syarat di atas bila sudah terpenuhi maka dapat dikategorikan sebagai kesalahan melanggar hukum, untuk sanksi perdata untuk PPAT sendiri dilakukan apabila pelaksanaannya telah dilakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian dan

<sup>30</sup> Philipus M. Hadjon dalam Sjiifurrachman dan Adjie Habib, Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuat Akta (Bandung:Mandar Maju, 2011) hlm. 245

<sup>31</sup> Roecoe Pound, *An Introduction to The Philosophy of Law*, (Massachusetts: The Colonial Press Inc., 1975), hlm. 82

<sup>32</sup> Rosa Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum", (Jurnal Ilm Hukum PascaSarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117

secara hukum tunduk dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang merugikan para pihak ataupun pihak ketiga, berkewajiban orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu tersebut, mengganti kerugian tersebut”.<sup>33</sup>

Melihat beberapa pemaparan mengenai pertanggungjawaban perdata tersebut dapat dikaitkan bahwa pejabat PPAT dapat diminta pertanggung jawabannya apabila memenuhi salah satu unsur dari empat syarat unsur pelanggaran hukum tersebut, namun untuk mengetahui indikasi sejauh mana PPAT tersebut dapat diminta pertanggungjawabannya harus melihat dari tiga unsur pertanggungjawaban dari Roscoe Pond untuk mengetahui apakah Tindakan PPAT tersebut dapat ditarik pertanggungjawabannya ataukah dibebaskan dari pertanggungjawabannya, untuk mengetahui pertanggungjawaban perdata pihak PPAT turut tergugat I, kita harus melihat dasar hukum Pembuat akta kuasa menjual yang dibuat PPAT turut tergugat I, Dimana pada dasarnya akta kuasa menjual merupakan suatu perjanjian yang mengikat yang didasari dengan syarat-syarat perikatan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu syarat pertama: adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua: para pihak cakap

dalam hal membuat suatu perikatan, ketiga: suatu hal tertentu dimana dalam hal ini dapat diartikan dalam Pasal 1333 KUHPerdota yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda, dan terakhir adalah perikatan mengandung sebab yang halal yaitu melihat dari Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdota memberikan suatu sebab non halal yaitu jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum<sup>34</sup>

Teori syarat-syarat perjanjian tersebut dapat di implikasikan dengan kasus yang dibahas dalam aturan ini, dimana untuk syarat para pihak cakap dan juga syarat hal yang di perjanjikan dalam akta kuasa menjual dalam kasus ini berdasarkan uraikan dalam kasus dan juga bukti yang menjelaskannya terlihat bahwa kedua syarat tersebut telah terpenuhi, namun melihat syarat pertama yaitu adanya kesepakatan, melihat dari definisinya kesepakatan itu terjadi Pembuat kontrak harus didasarkan pada asas itikad baik dan janji harus ditepati agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan memperhatikan hak dan kewajiban para pihak dan saling memberikan manfaat dan keuntungan<sup>35</sup>, sedangkan dalam kasus pihak Tergugat I sudah jelas telah memiliki itikad tidak baik dan tidak menepati janjinya hal tersebut sudah dipaparkan dalam latar belakang Dimana pada intinya pihak tergugat I sudah secara hukum

<sup>33</sup> Kitab Undang-Undang Hukum perdata, *staatsblad* tahun 1847 nomor 23, Pasal 1365

<sup>34</sup> Retna Gumanti, “SYARAT SAHNYA PERJANJIAN” (Jurnal Pelangi Ilmu Vol.5 No. 12, 2012), hlm. 10

<sup>35</sup> Reindhand Politon, “Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Sesuai Kesepakatan Para Pihak Dalam Kontrak Ditinjau Dari Kitaba Undang-Undang Hukum Perdata”, (Jurnal Lex Crimen Vol. IV No. 3, 20017), hlm. 137

tetap divonis bersalah melakukan penggelapan berdasarkan kasus yang sama dan memiliki motif itikad tidak baik untuk tidak melaksanakan apa yang sudah di perjanjikan oleh pihak Penggugat, oleh karena itu unsur kesepakatan para pihak telah tidak terpenuhi maka secara teori pertanggung jawaban Roscoe Pond telah memenuhi unsur Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja yang telah dilakukan pihak Tergugat I sehingga pihak PPAT Turut tergugat I secara tidak langsung membuat akta kuasa menjual berunsur Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dikarenakan unsur tidak beritikad baik dari pihak Tergugat I sebagai pihak pelaksana akta tersebut, maka menurut menurut J.H Nieuwenhuis menyatakan aktanya dapat didegradasikan menjadi akta dibawah tangan, namun karena dalam hal ini tanah syarat perjanjian tidak terpenuhi maka secara hukum aktanya dinyatakan batal demi hukum dan karena unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi maka secara hukum pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak yang membuat kerugian yaitu salah satunya pihak PPAT.<sup>36</sup>

### 3.4 Tanggung Jawab Secara Pidana

Menurut pakar hukum kenotariatan Habib Adjie menyatakan bahwa terdapat

beberapa aspek yang dapat dijadikan dasar terjadinya pemidanaan PPAT yaitu antara lain:

- a. Terdapat aspek formal dari PPAT terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan perencanaan oleh pihak PPAT) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan untuk melakukan kegiatan tindakan pidana
- b. Pihak PPAT sadar dan sengaja melakukan secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan tindakan hukum mereka ketahui sebagai tindakan melanggar hukum<sup>37</sup>

Pemberian sanksi pidana terhadap pihak PPAT dapat dilakukan selama aspek-aspek diatas dilanggar, maka disamping memenuhi pelanggaran dalam peraturan terkait PPAT, dan kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT) yang harus memenuhi delik pelanggaran yang dinyatakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP), terlebih lanjut menurut Habib Adjie ada perkara yang saling berkaitan dengan aspek wewenang PPAT sebagai pembuat akta autentik , antara lain adalah :

- a. Membuat surat palsu ataupun penggunaan surat palsu/dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)

<sup>36</sup> Abdul Raffyq Umakaapa, Meiske Tineke Sondakh dan Anna Wahongan, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998" (Lex Administratum Vol 10 No 6, Kota Manado, 2022), hlm. 10

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai pejabat Publik, Cet ket-2,* (Bandung: Aditama, 2009), hlm. 124

- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP)
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) DAN (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dilakukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)<sup>38</sup>

Melihat beberapa aspek-aspek dan juga beberapa Pasal diatas menggunakan unsur kesengajaan maka kita harus mengenal lebih dekat apa yang dimaksud dengan unsur kesengajaan, menurut pakar hukum Moeljanto kesengajaan/dolus menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan mengebelakangi larangan, sedangkan kelalaian adalah kekurangan perhatian para pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa berakibatkan kesalahan, pada dasarnya kelalaian dan juga kesengajaan adalah aspek yang sangat mirip yang membedakannya adalah cara pengaplikasian dalam kasus saja, lalu menurut Wirjono Prodjodikoro, kesengajaan adalah hal yang penting dalam unsur pidana karena sebagian besar tindakan pidana menggunakan unsur

kesengajaan, bukan unsur kelalaian, ini dapat disimpulkan bahwa tindakan pidana lahir karena adanya unsur kesengajaan dalam seseorang pada saat melaksanakan tindakannya.<sup>39</sup>

Contoh nyata terjadinya kasus Tindakan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT antara lain adalah :

- a. Seorang PPAT membuat akta jual beli tanah antara para pihak sedangkan dalam realitasnya para pihak hanya melakukan perjanjian hutang piutang, membuat PPAT dengan sengaja membuat akta palsu dan tidak sesuai dengan realitasnya
- b. Seorang PPAT mengonstruksikan Pembuat akta jual beli dengan bersekongkol dengan para pihak penjual dan pembeli serta nominal yang sudah direncanakan tanpa terjadinya unsur transaksi uang dan pemberian hak atas tanah antara penjual dan pembeli, melainkan dibuatkan akta jual beli tersebut agar menyelamatkan tanah yang bersangkutan agar tidak di sita jaminan dari pihak pengadilan negeri oleh pihak ketiga karena masalah piutang yang tidak dibayarkan oleh pihak penjual
- c. Perbuatan seorang PPAT mencantumkan keterangan palsu, seperti nilai nominal tanah dalam akta dituliskan dalam harga Rp 25,000,000 (dua puluh lima juta rupiah) per meter, sedangkan

<sup>38</sup> Ibid hlm. 128

<sup>39</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung: PT Refka Aditama 2003), hlm. 65-66

realitasnya kegiatan transaksi tersebut sebesar Rp 30,000,000 (tiga puluh juta rupiah) per meter, dengan harapan agar pembayaran pajak bidang tanah tersebut lebih murah<sup>40</sup>

Dari ketiga contoh tindakan pidana bagi seorang PPAT diatas ada kesamaan di antaranya yaitu terdapat unsur kesengajaan dari pihak PPAT dalam hal membuat akta autentiknya yang sudah diketahui bahwa memang telah melanggar ketentuan yang berlaku, kesengajaan sendiri dalam doktrin hukum pidana dikenal adanya 2 (dua) teori tentang kesengajaan, yaitu :<sup>41</sup>

- a. Teori Kehendak (*wilshtheorie*) yaitu teori yang menganggap sengaja ada bila suatu Tindakan pidana dilakukan bagi seorang yang menghendaki perbuatan tersebut, jadi unsur sengaja terjadi bila seorang berkehendak untuk mewujudkan suatu Tindakan pidana
- b. Teori Pengetahuan/membayangkan (*voorstelling-theorie*) yaitu teori kesengajaan yang terjadi bila kehendak membuat suatu tindakan dan kehendak memberikan suatu akibat dari tindakannya, maka kehendak yang dilakukan terjadi karena suatu akibat yang telah dibayangkan

Macam-macam kesengajaan (*dolus*) dalam doktrin ilmu hukum pidana antara lain :

- a. *Dolus Determinatus* : yaitu kesengajaan tertentu ditunjukkan kepada objek tertentu
- b. *Dolus Indeterminatus* : yaitu kesengajaan yang tidak tertentu, yaitu kesengajaan terhadap objek yang tidak tertentu
- c. *Dolus Alternativus* : yaitu kesengajaan alternatif, ditujukan kepada objek satu dengan objek yang lain, seperti memilih kesengajaan antara dua objek
- d. *Dolus Generalis* : yaitu kesengajaan umum, yaitu kesengajaan yang ditunjukkan kepada umum seperti : pengeboman di tempat umum atau kegiatan anarkis di jalan
- e. *Weberse Dolus Generalis* : yaitu kesengajaan ditujukan kepada objek tertentu, tetapi untuk mendapat tujuan kesengajaan dilakukan lebih dari satu perbuatan
- f. *Dolus Inderutus* : yaitu kesengajaan dalam suatu perbuatan yang mengakibatkan hal yang tidak menjadi tujuan pihak pembuat kesengajaan
- g. *Dolus Premeditatus* : yaitu kesengajaan yang direncanakan terlebih dahulu (*met voorbedachte raad*) contoh penganiayaan berencana Pasal 352 ayat (2) KUHP
- h. *Dolus Repentinus/ Dolus Impetus* : kesengajaan yang timbul karena melihat

<sup>40</sup> Abdul Raffyq Umakaapa, Meiske Tineke Sondakh dan Anna Wahongan, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998" (Lex Administratum Vol 10 No 6, Kota Manado, 2022), hlm. 12

<sup>41</sup> Marusdi Utoyo, Kinaria Afriani, Rusmini, Husmaini, "Sengaja Dan Tidak Sengaja Dalam Hukum Pidana Indonesia" (Lex Librium : Jurnal Ilmu Hukum Vol 7 No 1, Palembang, 2020), hlm. 80

tindakannya yang sudah menjelaskan contoh Pasal 338 KUHP mengenai pembunuhan

- i. *Dolus Formel* : yaitu kesengajaan yang timbul karena perbuatan contoh Pasal 362 KUHP tentang pencurian
- j. *Dolus Materil* : adalah kesengajaan yang ditujukan kepada suatu akibat suatu keadaan , contoh Pasal 338 KUHP tentang pembunuhan<sup>42</sup>

Melihat contoh tindak pidana urutan ketiga di atas terdapat unsur kesengajaan dan keterangan palsu dan dijeratkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, yaitu apabila PPAT mengehendaki perintah para pihak memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya<sup>43</sup>

Pihak PPAT ingin melakukan perbuatan pidana dalam Pembuat aktanya dan memberikan keterangan palsu dalam aktanya dan menimbulkan kerugian maka pihak PPAT tersebut dapat dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 56 ayat (1) KUHP karena pihak PPAT dalam tindakan pidana ini telah memenuhi unsur “membantu melakukan” dikarenakan dalam frasa Pasal 266 ayat (1) KUHP menyatakan pihak PPAT sebagai pihak yang disuruh untuk melakukan suatu tindakan pidana berupa pemberian keterangan palsu dalam akta autentik atas perintah para pihak

dalam akta tersebut dan bukan inisiatif dari pihak PPAT itu sendiri<sup>44</sup>.

Dari rangkaian pengertian tindak pidana oleh seorang PPAT di atas dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT tidak bisa di jeratkan pertanggung jawaban pidana bila pihak PPAT telah melaksanakan tugasnya sesuai prosedur Pembuat akta PPAT yang mengaturnya, melihat bahwa pihak Tergugat I telah divonis dengan hukum tetap melakukan kegiatan pengelapan dan melihat pihak PPAT turut tergugat I sebagai pihak pembuat akta kuasa menjual sebagai dasarnya penggelapan tersebut, maka kita harus melihat unsur turut serta/turut melakukan dalam Pasal 56 KUHP yaitu Pasal 56 KUHP: Dihukum sebagai orang yang membantu melakukan kejahatan:

1. Barangsiapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu;
2. Barangsiapa dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu.

Dalam unsur Pasal 56 KUHP ini unsur “sengaja” harus ada, sehingga orang yang melakukan secara kebetulan membantu, memberikan kesempatan tidak masuk kategori turut serta, karena dalam unsur 56 KUHP harus ada unsur “Niat” dari para pihak yang melakukan untuk melakukan suatu

<sup>42</sup> Teguh Prasetyo dan Abdul hakim Barkatullah, *Politik Hukum Pidana Kajian Kebijakan Kriminalisasi dan Dekriminalisasi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2012), hlm. 31

<sup>43</sup> Abdul Raffyq Umakaapa, Meiske Tineke Sondakh dan Anna Wahongan, “Kedudukan Dan

Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998” (Lex Administratum Vol 10 No 6, Kota Manado, 2022), hlm. 13

<sup>44</sup> Ibid hlm. 10



kejahatan<sup>45</sup>, sedangkan dalam kasus penelitian ini tidak ada bukti yang menguatkan bahwa pihak Turut Tergugat I secara terang-terangan melakukan aksi niatnya membantu niat penggelapan pihak tergugat I, melainkan pihak PPAT turut Tergugat I hanya tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kewenangannya, maka berdasarkan uraian diatas Pihak PPAT Turut Tergugat I tidak mempunyai dasar dapat dipertanggungjawabkan secara Pidana.

### **3.5 Analisis amar putusan mengenai pembatalan akta kuasa jual beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengketa Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt sesuai dengan aturannya**

Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Sengketa Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt mengkaikan bahwa akta surat kuasa dalam kasus yaitu akta surat kuasa menjual nomor 10 tertanggal 29 Desember 2017 antara pihak penggugat dengan pihak Tergugat I menyatakan bahwa telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu pertimbangannya antara lain:

- a. Akta surat kuasa menjual telah disepakati, dibuat dan ditandatangani oleh pihak penggugat dan pihak Tergugat I sehingga memenuhi unsur

“sepakat mereka yang megikatkan dirinya.”

- b. Penguat dan tergugat I cakap menurut Hukum untuk bertindak sendiri dan tidak termasuk ke dalam golongan yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, sehingga memenuhi unsur “kecakapan untk membuat suatu perikatan.”
- c. Akta surat kuasa menjual antara penggugat dan tergugat adalah mengenai surat kuasa menjual yang tidak dilarang oleh undang-undang, sehingga memenuhi unsur “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal.”<sup>46</sup>

Namun dalam pertimbangan selanjutnya majelis hakim berpendapat, bahwa dengan terbukti pihak Tergugat I melakukan tindak pidana penggelapan yang telah memiliki kuakatan hukum yang tetap, maka pihak Tergugat I terbukti tidak melunasi sisa pembayaran yang di perjanjikan dengan pihak penggugat, menunjukkan terdapat itikad buruk dari pihak tergugat I dalam melaksanakan akta surat kuasa menjual tersebut, dimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) nya menyatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”<sup>47</sup>, maka dari itu menurut majelis hakim alasan dari Pasal 1338 KUHPerdara lah yang menjadi dasar akta surat kuasa menjual tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, teori syarat perjanjian

<sup>45</sup> Rahmad Roziwan\*,S Endang P, Indah Satria, “Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Turut Melakukan Penggelapan karena adanya hubungan Kerja” (Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol. 2 Nomor 2, 2022), hlm. 116-117

<sup>46</sup> Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, *Solan melawan H.Alimuddin dkk* (2019), hlm 57

<sup>47</sup> Kitab Undang-Undang Hukum perdata, *staatsblad* tahun 1847 nomor 23, Pasal 1338 ayat (3)

dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat pertama: adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua: para pihak cakap dalam hal membuat suatu perikatan, ketiga: suatu hal tertentu dimana dalam hal ini dapat diartikan dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda, dan terakhir adalah perikatan mengandung sebab yang halal yaitu melihat dari Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara memberikan suatu sebab non halal yaitu jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum<sup>48</sup>, maka menurut melihat syarat pertama yaitu adanya kesepakatan, melihat dari defisininya kesepakatan itu terjadi Pembuat kontrak harus didasarkan pada asas itikad baik dan janji harus ditepati agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan memperhatikan hak dan kewajiban para pihak dan saling memberikan manfaat dan keuntungan<sup>49</sup>, sedangkan dalam kasus pihak Tergugat I sudah jelas telah memiliki itikad tidak baik dan tidak menepati janjinya hal tersebut sudah dipaparkan dalam latar belakang dimana pada intinya pihak tergugat I sudah secara hukum tetap divonis bersalah melakukan penggalan berdasarkan kasus yang sama dan memiliki motif itikad tidak baik untuk tidak melaksanakan apa yang sudah di perjanjikan oleh pihak Penggugat, oleh karena itu unsur

kesepakatan para pihak telah tidak terpenuhi, maka menurut penulis amar putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sengketa Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt mengenai akta kuasa menjual terpenuhi menurut syarat perikatan tidaklah sesuai dengan teori diatas, walaupun pada amar putusan berikutnya pihak majelis hakim menyatakan akta kuasa menjual dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum karena fakta hukum pihak Tergugat I melakukan itikad tidak baik dari penggelapan dalam kasus pidananya, namun menurut penulis seharusnya bisa dibatalkan dengan tidak terpenuhinya syarat perikatan yaitu tidak adanya unsur kesepakatan didalamnya.

Pertimbangan kedua dalam membatalkan akta kuasa menjual adalah bahwa majelis hakim dalam kasus ini berpendapat dengan memasuki teori larangan dalam pemberian kuasa pada Pasal 147 KUHPerdara yang berbunyi “begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara, para kuasa, sejauh mengani barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual; ....”<sup>50</sup>, yang pada kesimpulannya majelis hakim menyatakan bahwa dalam undang-undang melarang penerima kuasa untuk bertindak selaku kausa penjual dan juga sekaligus bertindak selaku

<sup>48</sup> Retna Gumanti, “SYARAT SAHNYA PERJANJIAN” (Jurnal Pelangi Ilmu Vol.5 No. 12, 2012), hlm. 10

<sup>49</sup> Reindhand Politon, “Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Sesuai Kesepakatan Para Pihak Dalam

Kontrak Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, (Jurnal Lex Crimen Vol. IV No. 3, 20017), hlm. 137

<sup>50</sup> Kitab Undang-Undang Hukum perdata, *staatsblad* tahun 1847 nomor 23, Pasal 1470

pembeli, dalam hal penerima kuasa menerima suatu surat kuasa menjual, menurut penulis pertimbangan kedua dalam pembatalan akta kuasa menjual dalam kasus ini sudah sesuai dengan undang-undang yang mengaturnya, mungkin dapat di tambah aturan yang lebih spesifik lagi dikarenakan dalam pertimbangan kedua ini pihak majelis hakim berdasarkan undang-undang yang general, namun melihat tindakan pihak tergugat I yang melakukan jual-beli dari akta kuasa menjual tersebut tersirat sifat akta kuasa mutlak disana dikarenakan dalam melaksanakan akta kuasa menjual dalam kasus ini seperti akta kuasa mutlak yang dapat digunakan semua kegiatan yang bersangkutan dengan pihak penerima hak (dalam hal ini menjadi pihak pembeli/penerima hak dan pihak penjual) dan pihak penjual tidak bisa menarik kembali kuasa mutlak tersebut, maka secara sifatnya sesuai dengan akta kuasa mutlak, akta kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan dengan cara menjeratkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindah hak atas tanah, Dimana isi ditum pertama dan ketiga instruksi Menteri dalam negeri tersebut menginstruksikan kepada semua kepala daerah untuk melarang pejabat-pejabat agrarian (termasuk PPAT) untuk melakukan kegiatan pendaftaran/pengalihan hak atas tanah melalui surat kuasa mutlak.<sup>51</sup>

#### IV. KESIMPULAN

Tanggung jawab hukum secara definisi menjelaskan bahwa seseorang bisa bertanggungjawab secara hukum jika perbuatan hukumnya dapat dipertanggungjawabkan. Ada 3 macam pertanggung jawaban terhadap PPAT yaitu: tanggung jawab administratif diberlakukan ketika melanggar aturan Jabatan PPAT dan bisa berujung pada sanksi seperti teguran tertulis atau pemberhentian sementara, tanggung jawab keperdataan PPAT terjadi jika membuat akta autentik memiliki kesalahan yang merugikan pihak-pihak tertentu, tanggung jawab pidana PPAT terjadi jika ada unsur kesengajaan dalam tindakan melanggar hukum, dengan kemungkinan penerapan Pasal-Pasal terkait di KUHP, Kesengajaan penting dalam hukum pidana, di mana tindakan pidana membutuhkan unsur kesengajaan. dalam kasus putusan pengadilan negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Snt pihak PPAT secara teori memiliki pertanggung jawaban secara administratif karena telah melanggar prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kewenangan PPAT, bertanggung jawab secara perdata dikarenakan akta yang dibuatnya telah melanggar hukum mengenai perikatan membuat akta yang dibuatnya memiliki sifat merugikan pihak lain dan juga perbuatan melawan hukum, untuk pertanggung jawaban pidana secara teori tidak ada yang membuktikan Pihak PPAT dalam hal

<sup>51</sup> Instruksi Menteri Dalam Negeri, tahun 1982 nomor 14, diktum 1 dan diktum 3

ini melakukan suatu yang melanggar ketentuan pidana yang menjerat PPAT. Pertimbangan Putusan PN Sengketi No. 15/Pdt.G/2021/PN Snt menyatakan bahwa akta surat kuasa menjual telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun menurut penulis karena terbukti pihak Tergugat I melakukan tindak pidana penggelapan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka akta tersebut kehilangan kekuatan hukumnya karena tidak dilaksanakan dengan itikad baik kesepakatan para pihak menurut syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta, meskipun pada pertimbangan majelis hakim berikutnya majelis hakim mengacu pada Pasal 147 KUHPerduta yang melarang penerima kuasa untuk bertindak sebagai penjual dan pembeli secara bersamaan. Selain itu, tindakan pihak Tergugat I yang melakukan jual-beli dari akta kuasa menjual menunjukkan sifat akta kuasa mutlak, yang dapat dibatalkan dengan merujuk pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang melarang penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindah hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Book

Adjie, Habib. (2009) *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai pejabat Publik, Cet ket-2*. Bandung: Aditama

Harsono, Boedi. (2018). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Cet. 4. Jakarta: PENERBIT UNIVERSITAS TRISAKTI.

Kelsen, Hans, terjemahan oleh Somardi. (2007) *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negaram Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia

Prasetyo, Teguh Prasetyo dan Abdul hakim Barkatullah. (2012) *Politik Hukum Pidana Kajian Kebijakan Kriminalisasi dan Dekriminalisasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Prodjodikoro, Wirjono Prodjodikoro. (2003) *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: PT Refka Aditama.

Ridwan, HR.. (2006) *Hukum Administrasi negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Pound, Roecoe. (1975) *An Introduction to The Philosophy of Law*. Massachusetts: The Colonial Press Inc.

Soekanto, Soerjono. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia

Sunggono, Bambang Sunggono. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sjiafurrachman, Philipus M. Hadjon dalam dan Adjie Habib. (2011). *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuat Akta*. Bandung: Mandar Maju.

### Regulations

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, LN No. 75 Tahun 1959

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah, PP Nomor 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, LL Setkab : 36 HLM

Peraturan Pemerintah tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 24 tahun 2016, LN No.120 tahun 2016,: TLM No 5893

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 tahun 1998, LN No.52 tahun 1998,: TLM No 3746

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Pembinaan dan pengawasan Pejabatn Pembuat Akta

Tanah, PerMen ATR/BPN Nomor 2 tahun 2018

### Journal

- Agustina, Rosa. (2012). Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Ilm Hukum PascaSarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia*. 110-120
- Aulia, Arsiendy. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recutak Review Vol. 4 No 1, Jambi*, 243-253
- Gumanti, Retna. (2012) Syarat Sahnya Perjanjian. *Jurnal Pelangi Ilmu Vol.5 No. 12, 2012*). 1-15
- Harsono, Boedi. (2019) Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah. (Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, . 2-15
- Kusuma, I Made Krisha Dharma, Putu Gede Seputra, Luh Putu suryani. (2020). Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Berdasarkan hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa*, hlm. 204-130.
- Politon, Reindhand Politon. (2017) Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Sesuai Kesepakatan Para Pihak Dalam Kontrak Ditinjau Dari Kitaba Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Lex Crimen Vol. IV No. 3*. 130-140
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga. (2016) Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Vol. IV, No.1, Nusa Tenggara Barat*, 60-75.
- Puspitaarum, Indah dan Siti malihatun. (2023) Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembeli Tanah Yang Tidak Dibalik Nama untuk Developer Perumahan. *NOTARUS, VOL 16 No. 3, Hlm. 1700-1711*
- Roziwan, Rahmad, S Endang P dan Indah Satria. (2022). Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Turut Melakukan Penggelapan karena adanya hubungan Kerja. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol. 2 Nomor 2*. 110-117
- Sunaryo, Thomas. (2019). Indonesia Sebagai Negara kepulauan”. *Jurnal Kajian Stratejik ketahanan Nasional Vol.2* , 1-15.
- Umakaapa, Abdul Raffyq, Meiske Tineke Sondakh dan Anna Wahongan. (2022). Kedudukan Dan Tanggung Jawabh Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998. *Lex Administratum Vol 10 No 6, Kota Manado*. 1-15
- Utoyo, Marusdi, Kinaria Afriani dan Rusmini. (2020). Sengaja Dan Tidak Sengaja Dalam Hukum Pidana Indonesia. *LEX LIBRIUM : Jurnal Ilmu Hukum Vol 7 No 1, Palembang, 2020*. 70-86

### Putusan

- Pengadilan Negeri Sengeti, Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN SNT, Solan melawan H.Alimuddin dkk (2019), hlm 50