

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap hari perkembangan zaman semakin maju. Kemajuan zaman ini diakibatkan oleh sifat dinamis kehidupan manusia, sehingga semakin banyak pula kebutuhan manusia setiap harinya. Kebutuhan tersebut tidak hanya pada satu bidang, melainkan pada banyak bidang kehidupan. Terkadang, walaupun hanya satu bidang kehidupan yang mengalami kemajuan, namun ternyata memberikan dampak pada bidang kehidupan lainnya, seperti efek domino. Kemajuan ini pun dapat memberikan dampak yang beragam, dimana ada yang memberikan dampak yang baik (positif) atau sebaliknya malah memberikan dampak yang buruk bahkan merugikan (negatif). Jika perubahan membawa dampak positif, maka jelas akan sangat bermanfaat bagi kehidupan manusia, namun jika dampak yang diberikan sifatnya cenderung negatif, maka dapat mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun imateriil bagi masyarakat. Sehingga, masyarakat juga diharapkan dapat menyaring kemajuan seperti apa dan dalam bidang apa-apa saja yang memberikan manfaat baik bagi mereka.

Salau satu contoh kemajuan yang memberikan manfaat baik kepada masyarakat adalah kemajuan dalam bidang teknologi. Saat ini perkembangan dalam bidang teknologi dapat dikatakan maju dengan pesat. Setiap orang sudah diberikan kemudahan untuk dapat mengakses informasi-informasi dalam hal apapun, baik di dalam maupun di luar negeri hanya dengan

menggunakan internet. Informasi mengenai kondisi keadaan sosial dan politik suatu negara sangat mudah diakses, sehingga menjadi bahan konsumsi publik. Tidak hanya itu saja, sekarang ini semakin banyak juga platform-platform online yang dibuat oleh perusahaan-perusahaan swasta ataupun pemerintah dengan tujuan untuk mempermudah dan mengefisiensi segala kegiatan-kegiatan manusia, seperti aplikasi untuk membeli barang-barang kebutuhan sehari-hari sampai dengan aplikasi untuk mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan non-bank. Kemajuan teknologi ini juga ternyata telah masuk kedalam ranah hukum khususnya pada bidang kenotariatan, yaitu dengan munculnya sistem Online Single Submission atau OSS.

OSS merupakan sebuah sistem dengan basis online yang sudah terintegrasi dengan seluruh kementerian atau kelembagaan negara, dari pemerintah pusat hingga pemerintah daerah¹. Aturan teknis mengenai tata cara pelaksanaan sistem OSS ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. OSS ini merupakan sistem yang masih dapat dikatakan baru dan masih dalam tahap pengembangan dari Kementerian Investasi hingga saat ini. Peluncuran sistem OSS ini sesungguhnya memberikan pengaruh yang cukup signifikan kepada PPAT, karena semenjak adanya OSS, maka sebagian besar urusan atau kepentingan antara PPAT dengan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (“**Kemenkumham**”) sudah diakomodir melalui sistem tersebut yang dapat diakses secara online. Bagaimana tidak, saat ini PPAT tidak perlu datang secara fisik ke Kemenkumham untuk mendapatkan Surat Persetujuan

¹ Kemeterian Investasi/BKPM, “Mari Mengenal Online Single Submission Untuk Pelaku Bisnis”, (<https://www.investindonesia.go.id/id/artikel-investasi/detail/mari-mengenal-online-single-submission-untuk-pelaku-bisnis>, diakses pada 29 November 2021, 21.58 WIB)

atau Surat Pemberitahuan atas akta-akta yang dibuatnya, melainkan hanya dengan mengakses pada sistem OSS, memasukkan keterangan-keterangan administrasi, dan jika sudah benar, Surat Persetujuan atau Surat Pemberitahuan akan dikeluarkan secara online juga melalui sistem OSS.

Selain dari pada yang sudah disebutkan diatas, kemudahan lainnya yang diberikan setelah adanya sistem OSS adalah membantu PPAT untuk mengurus segala bentuk izin usaha yang dibutuhkan oleh kliennya, seperti mempermudah proses pendaftaran atau pengurusan izin usaha². Hal ini dapat dikatakan sebagai perubahan yang sangat besar dalam bidang kenotariatan dan memberikan keuntungan yang besar pula bagi para PPAT. Semakin majunya teknologi pada bidang kenotariatan ini, maka semakin menunjang kinerja PPAT dalam hal memberikan pelayanan yang baik kepada calon klien atau kliennya. Walaupun memang dibalik semua keuntungan yang diberikan, PPAT juga menjadi dituntut untuk dapat *mengupdate* pengetahuan dan ilmunya untuk dapat mengoperasikan sistem OSS agar tidak terjadi kesalahan pada saat melakukan proses administrasi setelah pembuatan akta atau dalam pengurusan izin usaha.

Kemajuan di bidang teknologi seperti yang sudah dijelaskan diatas pada nyatanya memang memberikan pengaruh atau dampak nyata pada bidang kenotaritan, bahkan membantu profesi PPAT untuk dapat memaksimalkan kinerjanya. Semakin maju teknologi yang memberikan dampak pada bidang hukum, tidak mengartikan bahwa kemajuan tersebut dapat berlangsung tanpa adanya aturan yang jelas. Justru sebaliknya, dengan semakin majunya satu

² Shandi Izhandri dan Dessy Agustina Harahap, "OSS dan Pekembangannya di Indonesia", (<https://mkn.usu.ac.id/images/11.pdf>, diakses pada 30 November 2021, 14.12 WIB)

bidang kehidupan, maka akan semakin bertambah pula peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang tersebut. Artinya, dimana ada kemajuan, maka disitu juga ada hukum baru yang akan berlaku. Dari sinilah dapat dilihat betapa pentingnya hukum bagi setiap aspek kehidupan. Konsep dimana ada manusia, maka disitu juga ada hukum pun menjadi berlaku.

Menurut Prof. Dr. Kusumaatmadja, hukum ialah “Keseluruhan kaidah-kaidah serta asas-asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat yang bertujuan memelihara ketertiban dan juga meliputi lembaga-lembaga dan proses-proses guna mewujudkan berlakunya kaidah itu dalam masyarakat”³.

Hukum mempunyai fungsi sebagai⁴ :

- 1) Instrumen untuk melakukan pengendalian sosial dalam kehidupan bermasyarakat;
- 2) Instrumen yang dibentuk untuk mengubah masyarakat;
- 3) Instrumen yang digunakan untuk mengatur ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat;
- 4) **Instrumen untuk mewujudkan keadilan sosial bagi setiap manusia;**
- 5) Untuk melakukan pembangunan dalam masyarakat;
- 6) Sebagai wadah untuk dapat bersikap kritis;
- 7) Sebagai alat politik.

Terdapat dua bentuk dari hukum yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Hukum tertulis merupakan hukum yang secara jelas tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan dipublikasikan secara resmi oleh pemerintah serta berisi sanksi tegas bagi orang yang melanggarnya. Hukum

³ Bargas Prana Jaya, “Pengantar Ilmu Hukum”, (Yogyakarta : Anak Hebat Indonesia, 2020), hlm. 17

⁴ Budi Pramono, “Sosiologi Hukum”, (Surabaya : Scopindo Media Pustaka, 2020), hlm. 26

tertulis ini juga ada yang sudah dikodifikasi (sudah dijadikan sebagai satu kumpulan buku) dan ada juga yang belum dikodifikasi (masih tersebar dalam berbagai bentuk peraturan). Tujuan dilakukannya kodifikasi agar terdapat kesatuan hukum dan kepastian hukum. Hukum tidak tertulis biasanya berupa hukum yang hidup dalam masyarakat sebagai sebuah pengetahuan, keyakinan dan kesadaran yang eksistensinya ditaati dan dihormati oleh masyarakat. Kendala yang mungkin terjadi dalam menerapkan hukum yang tidak tertulis yakni tidak ada patokan yang jelas apakah norma atau kaidah tersebut harus dilaksanakan atau tidak, sejauh mana berlakunya, dan apakah ada sanksi yang berlaku jika ada orang yang melanggarnya. Selain itu, hukum yang sifatnya tidak tertulis, lazimnya hanya dapat diberlakukan pada daerah atau masyarakat tertentu saja tergantung pada adat atau kebiasaan yang berlaku di daerah tersebut. Mengapa? Karena dengan diberlakukannya norma atau kaidah yang tidak tertulis di daerah lain, belum tentu akan memberikan manfaat dan efek yang sama, bisa jadi malah akan menimbulkan permasalahan baru. Berbagai bentuk hukum dan banyaknya peraturan yang berlaku inilah yang menjadi tantangan besar bagi masyarakat dalam memaknai hukum.

Problematis untuk memahami dan mengerti tentang hukum seringkali terjadi dalam masyarakat. Tidak bisa dipungkiri dengan banyaknya aspek kehidupan berbangsa dan bernegara, serta hak asasi manusia yang perlu diatur, membuat setiap warga negara secara tidak langsung “dipaksa” untuk mengetahui keseluruhan dari peraturan yang diberlakukan oleh pemerintah, dengan kata lain tidak ada kata “belum mengetahui” atau “tidak mengetahui”. Tidak hanya itu saja, pandangan yang berbeda dari setiap orang terhadap

hukum juga membuat penangkapan dan pemahaman tentang hukum menjadi berbeda-beda, tergantung dari sudut pandang mana orang akan melihatnya.

Hukum memiliki dua sudut pandang dari masyarakat, dimana sudut pandang yang pertama ialah hukum yang akan memberikan rasa aman, nyaman, dan tertib⁵. Sudut pandang lainnya, masyarakat dapat dibuat bingung dan resah karena hukum⁶ dan pemikiran seperti ini merupakan hal yang sangat wajar, karena hukum tidak bisa dilihat atau hanya sekedar dipahami secara teori. Hukum harus dialami dalam kehidupan sehari-hari, dicerminkan, dan dilaksanakan oleh penegak hukum dan masyarakat, sehingga dampak nyata dari hukum itu dapat dirasakan secara langsung. Menurut H.J. Hamaker, “Hukum adalah bayangan masyarakat, yang tercermin dalam jiwa manusia” atau “Bayangan pantulan dari hidup kemasyarakatan manusia”⁷, dan anggapan ini memberikan makna bahwa sesungguhnya hukum merupakan bagian dari masyarakat, bahkan hukum lahir karena adanya masyarakat. Fakta ini juga yang pada akhirnya menjadikan suatu negara memilih untuk menjadikan hukum sebagai otoritas tertinggi dalam pemerintahan.

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (“**Undang-Undang Dasar 45**”), oleh karenanya Indonesia dikenal sebagai negara hukum. Negara hukum artinya negara yang mempunyai peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan yang sifatnya memaksa dan apabila peraturan atau ketentuan tersebut dilanggar, maka ada akibat hukum atau sanksi yang harus diterima

⁵ H. Sadjijono, “Hukum Antara Sollen dan Sein”, (Surabaya : Ubhara Press, 2016), hlm. 1

⁶ Ibid.

⁷ Ibid., hlm. 3

oleh pelakunya⁸. Secara umum, negara hukum memiliki tiga paham yang dianut yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), dan penerapan hukum yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*)⁹. Status sebagai negara hukum ini juga mengakibatkan Indonesia memiliki kewajiban untuk menjaga hak-hak kemanusiaan yang melekat pada setiap anggota masyarakatnya.

Hukum merupakan salah satu alat bagi negara untuk membantu masyarakat dalam mempertahankan hak-hak kewarganegaraannya. Menurut Prof. Subekti, SH, hukum memiliki tujuan untuk “Mengabdikan pada tujuan negara yang intinya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan rakyatnya”¹⁰. Pengabdian yang dimaksud adalah dengan mengusahakan keadilan dan ketertiban dalam masyarakat. Keadilan dianggap akan memberikan kedamaian dan keseimbangan dalam kehidupan setiap orang. Selanjutnya, Prof. Subekti, SH, juga menyatakan bahwa pada dasarnya keadilan berasal dari Tuhan dan setiap manusia diberikan kemampuan untuk dapat merasakan keadilan dan sewajarnya segala hal yang ada di dunia ini harusnya menimbulkan keadilan¹¹. Tujuan tersebut dapat terwujud apabila masyarakat bersama dengan penegak hukum melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku, serta menerapkan hukum tersebut pada peristiwa konkret yang ada dalam masyarakat. Selain untuk memberikan keadilan, penegakkan hukum yang baik juga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan

⁸ Berita Hari ini, “Pengertian Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, (<https://kumparan.com/berita-hari-ini/pengertian-negara-indonesia-adalah-negara-hukum-luhFyeet28m/full>, diakses pada 22 September 2021, 22:27 WIB)

⁹ Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, “Panduan Pemasyawaratan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia”, Cetakan keenam belas, 2017, hlm. 68

¹⁰ R. Soeroso, “Pengantar Ilmu Hukum”, (Jakarta : Sinar Grafika, 2021), hal. 57

¹¹ Ibid.

manfaat nyata. Keadilan telah dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 45 yang menegaskan bahwa kepastian hukum diberikan kepada seluruh lapisan masyarakat tanpa memadang suku, agama, dan ras tertentu. Sedangkan manfaat nyata yang diharapkan oleh masyarakat adalah agar dengan adanya hukum dapat menciptakan ketertiban dalam kehidupan sehari-hari¹².

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 45 sebagaimana disebutkan diatas, merupakan salah satu peraturan dasar bagi Negara Indonesia untuk melakukan perlindungan hukum terhadap rakyatnya. Perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia, agar tidak ada orang yang merugikan hak orang lain, serta untuk menjamin agar setiap orang dapat menikmati setiap haknya yang diberikan oleh hukum¹³. Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum sewajarnya diberikan oleh para penegak hukum, artinya setiap profesi penegak hukum mempunyai tugas untuk memastikan bahwa setiap anggota masyarakat Indonesia merasa aman dan nyaman¹⁴. Profesi tersebut juga dianggap sebagai profesi yang bebas, mandiri, dan bertanggung jawab, disamping lembaga peradilan atau institusi penegak hukum. Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh penegak hukum dibagi menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai perlindungan hukum yang diberikan

¹² Shafina Karima Karim, dkk, "Implikasi Perbuatan Notaris/PPAT Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pembuatan Akata Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor : No.03/B/MPPN/VII/2019)", Jurnal Notary, Vol. 2 No. 1, 2020, hlm 294

¹³ Satjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum", (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54

¹⁴ C.S.T. Kansil, "Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia", (Jakarta : Balai Pustaka,1989), hlm. 102

dengan melakukan pencegahan terhadap terjadinya suatu peristiwa¹⁵. Perlindungan yang dilakukan secara preventif dapat mendorong para penegak hukum untuk bertindak hati-hati saat mengambil keputusan yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat. Salah satu bentuk nyata dari perlindungan hukum tersebut adalah dengan adanya undang-undang sebagai pedoman perilaku dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan, perlindungan hukum secara represif artinya memberikan perlindungan dengan menyelesaikan sengketa yang timbul akibat adanya pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang¹⁶. Penerapan dari kedua bentuk perlindungan tersebut oleh penegak hukum juga bergantung pada peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat agar tepat dan sesuai kebutuhan.

Profesi sebagai penegak hukum merupakan salah satu pekerjaan yang mempunyai peranan penting dalam menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan manfaat hukum, sehingga profesi ini dijadikan sebagai profesi yang mempunyai hubungan erat dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan¹⁷. Namun, terkadang dalam kenyatannya tidak semua usur tersebut dapat diterapkan dirasakan secara sempurna dalam masyarakat. Ketidaksempurnaan tersebut seringkali disebabkan karena ketentuan hukum yang tidak bisa diterapkan pada sebuah kasus atau karena tidak adanya hukum yang mengatur mengenai perkara tertentu (dikenal juga dengan istilah “kekosongan hukum”). Akibatnya, penegakan terhadap hukum menjadi tidak efektif karena sumber hukumnya sendiri tidak memadai dan pada akhirnya

¹⁵ Dyah Permata Budi Asri, “Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2016 tentang Hak Cipta, *Jurnal of Intellectual Property*, Vol. 1 No. 1, 2018, hlm. 16

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Serlika Aprita, “Etika Profesi Hukum”, (Bandung : Refika Aditama, 2020), hlm. 13

berdampak juga pada tidak efektifnya para penegak hukum untuk melaksanakan tugasnya. Selain itu, profesi sebagai penegak hukum juga mempunyai fungsi untuk penghubungan antara masyarakat dengan masyarakat atau masyarakat dengan pemerintah (negara) terkait dengan tindakan-tindakan yang memiliki akibat hukum tertentu¹⁸. Penghubung yang dimaksud dalam hal ini adalah apabila satu pihak tersebut dalam melakukan tindakan hukum membutuhkan profesi penegak hukum sebagai pendampingnya, misalnya profesi sebagai advokat, atau sebagai pejabat yang berhak untuk mengeluarkan produk untuk dijadikan alat bukti, misalnya profesi sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) merupakan pejabat umum yang bertugas untuk membela dan menegakkan keadilan dengan melakukan tugas dan kewenangan sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh undang-undang dalam membuat akta autentik, sehingga profesi hukum sebagai PPAT merupakan salah satu profesi yang terhormat dan luhur (*officium nobile*)¹⁹. Namun, sebagai salah satu pejabat umum negara, PPAT tidak digaji oleh negara, melainkan berhak untuk mendapatkan honorarium dari masyarakat yang telah menggunakan jasa mereka. Meskipun demikian, PPAT wajib untuk memberikan pelayanan secara cuma-cuma dan tanpa ada pembedaan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah kebawah atau kurang mampu. Kewajiban itulah yang menjadikan PPAT sebagai salah satu profesi hukum yang mulia, karena jiwa pelayanan seorang PPAT akan

¹⁸ Ibid., hlm.14

¹⁹ Shafina Karima Karim, dkk,Op.cit, hlm. 309

dibuktikan dengan membantu pihak yang membutuhkan sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepadanya.

Keberadaan dari seorang PPAT sebenarnya didasarkan pada kebutuhan dari masyarakat di Indonesia²⁰, yakni untuk membuat dokumen yang berhubungan dengan perbuatan hukum perdata dalam bentuk tertulis sebagai akibat dari adanya perkembangan zaman. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1865 dan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPer**”), yang pada intinya mengatur bahwa jika seseorang mengaku memiliki hak atas sesuatu atau hendak membantah hak milik orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan haknya melalui alat bukti seperti bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Diantara keseluruhan jenis dokumen tersebut, jika melihat pada sisi keamanan dan kepastian, maka dengan adanya dokumen tertulis membuat masyarakat merasa kepentingannya telah dilindungi. Keseluruhan dokumen tertulis yang dibuat oleh PPAT haruslah didasarkan pada aturan yang jelas untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, agar tidak terjadi permasalahan hukum dikemudian hari mengenai keabsahan dari dokumen tertulis tersebut.

Dokumen tertulis yang dibuat oleh seorang PPAT disebut juga dengan akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna, artinya tidak dibutuhkan pembuktian lebih lanjut mengenai kebenaran dari isi akta autentik yang dibuatnya. Kekuatan pembuktian dari sebuah akta autentik ini, pada dasarnya menjadikan PPAT sebagai salah satu profesi yang sangat membutuhkan

²⁰ B. F. Sihombing, “Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia”, (Jakarta : Kencana, 2019), hlm. 16

kepercayaan dari masyarakat²¹, karena dengan kepercayaannya maka masyarakat akan memutuskan untuk menggunakan jasa PPAT tersebut. Tidak hanya sebatas mendapatkan kepercayaan saja, namun dengan menunjukkan integritas yang tinggi dalam melaksanakan jabatannya, seorang PPAT juga membuktikan bahwa dirinya telah menjaga kehormatan dari jabatan yang dipangkunya²².

Kedudukan PPAT merupakan profesi yang mempunyai tanggung jawab yang besar dalam melakukan kewenangannya sesuai dengan undang-undang dan karakter-karakter kemanusiaan yang baik, sejalan dengan sumpah yang diucapkannya saat PPAT akan menjabat²³. Secara khusus, profesi sebagai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“**PP No. 24/2016**”). Ketentuan tersebut secara garis besar berisi tentang kewajiban dan kewenangan, larangan dalam melaksanakan jabatan PPAT, mekanisme pengangkatan dan pemberhentian, pengaturan wilayah jabatan, tempat kedudukan, pengawasan terhadap PPAT, serta hal-hal teknis lainnya²⁴. Selain itu, jabatan PPAT juga diatur oleh kode etik profesi yang menjadi acuan bagi semua PPAT untuk melaksanakan tugasnya. Kode etik tersebut digunakan sebagai sarana untuk melaksanakan kontrol sosial, untuk menghindari

²¹ Prestiani Restuning, dkk, “Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Malang)”, *Jurnal Hukum*, 2016, hlm. 15

²² Budi Untung, “22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)”, (Yogyakarta : CV Andi Offset, 2015), hlm. 47

²³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (Jakarta: Kencana, 2020) hlm. 53

²⁴ *Ibid.*, hlm. 3

terjadinya intervensi dari pihak lain, dan sebagai alat untuk mencegah terjadinya kesalahpahaman atau konflik antara PPAT. Tujuan utama dari dibuatnya kode etik ialah untuk, memelihara kesejahteraan antar PPAT, meningkatkan komitmen PPAT terus berpegang pada sumpah yang telah diucapkannya sebelum menjabat, meningkatkan kualitas diri PPAT, meningkatkan martabat organisasi, dan memiliki organisasi yang terdiri dari anggota-anggota yang profesional yang mempunyai hubungan yang erat²⁵. Kode etik bersifat tidak mengikat, sehingga sangat terbuka kemungkinan orang untuk melanggar kode etik, apalagi pada nyatanya banyak orang yang lebih merasa malu ketika melanggar hukum formal dibandingkan dengan melanggar kode etik.

Dalam hal melaksanakan jabatannya, PPAT seringkali mengalami kendala, baik dari pihak internal maupaun dari pihak eksternal. Pihak internal ini bisa berasal dari karyawan PPAT atau dari teman sesama PPAT, sedangkan yang berasal dari eksternal adalah calon klien atau kliennya dan tidak jarang kendala tersebut menguji integritas dari seorang PPAT dalam mematuhi PP No. 24/2016, kode etik jabatan, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Biasanya pemasalahan dari pihak internal sehubungan dengan kinerja karyawan PPAT atau persaingan yang tidak sehat dengan PPAT lain dan untuk permasalahan eksternal yang sering terjadi adanya pihak-pihak atau calon klien yang datang kepada PPAT dengan itikad buruk yang bertujuan untuk mengambil keuntungan bagi dirinya sendiri, sehingga mengakibatkan kerugian bagi PPAT baik secara materil maupun imateriil.

²⁵ Niru Anita Sinaga, "Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum yang Baik", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara ,Vol.10 No.2, 2020, hlm.4

Apabila PPAT dihadapkan pada keadaan dimana calon klien atau kliennya memiliki itikad yang tidak baik, maka PPAT mempunyai hak untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dengan tujuan untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan kewenangan atau perbuatan yang melawan hukum. Namun, pada faktanya sekalipun PPAT telah bertindak hati-hati dalam memproses transaksi pembuatan akta autentik, kemungkinan ia tersandung masalah hukum tetap ada. Contoh permasalahan yang terjadi pada PPAT adalah kasus PPAT Theresia Ponto, S.H. (“**Ibu Theresia**”).

Kasus ini berawal pada tahun 2011, ketika Rudi Doomputra (“**RD**”) dan Hengky Dawir (“**HD**”) telah sepakat untuk melakukan jual-beli terhadap dua bidang tanah yang dimiliki oleh HD. Oleh karena kesepakatan antara HD dan RD, maka mereka memutuskan untuk membuat Akta Jual Beli (“**AJB**”), beserta dengan pengurusan balik namanya pada PPAT Ibu Theresia.

Pada tanggal 28 Maret 2011, RD melalui Eng Eng, memintanya untuk menghubungi kantor PPAT Ibu Theresia dengan tujuan untuk memberitahukan bahwa HD dan RD hendak melakukan pembuatan AJB serta pengurusan balik nama. Keesokan harinya, HD dan RD, beserta istri mereka masing-masing dan Eng Eng datang ke kantor PPAT Ibu Theresia yang pada saat itu sedang tidak berada di kantor, sehingga Netty menginfokan mengenai kedatangan HD dan RD kepada Ibu Theresia melalui telepon dan Ibu Theresia meminta agar HD dan RD dapat menunggunya di kantor. Namun, yang terjadi adalah HD dan RD tidak mau menunggu Ibu Theresia, sehingga RD memaksa dan meminta kepada Netty untuk menandatangani blanko kosong AJB dan hal

ini segera diinfokan oleh Netty kepada Ibu Theresia. Selain itu, HD dan RD juga menyerahkan dua sertifikat tanah yang hendak dijual kepada Netty.

Pada tanggal 30 Maret 2011, HD kembali mendatangi kantor PPAT Ibu Theresia untuk menyerahkan surat pembatalan jual-beli dua bidang tersebut, dengan alasan bahwa tanahnya telah dijual kepada pihak lain, serta meminta kepada Ibu Theresia untuk mengembalikan kedua sertifikat tanah tersebut, namun Ibu Theresia tidak dapat mengembalikannya karena yang memberikan dua sertifikat tersebut adalah RD dan HD. Ibu Theresia juga tidak dapat melakukan proses lebih lanjut pembuatan AJB, karena masih terdapat kekurangan dokumen administrasi. Kemudian, pada tanggal 26 April 2011, mediasi diadakan antara HD, RD dan Syahrudin untuk membahas mengenai dua sertifikat tanah dan menanyakan mengenai kepada siapa kedua tanah tersebut dijual. Namun, tidak terjadi kesepakatan antara para pihak, sehingga Ibu Theresia menyatakan bahwa dirinya hanya dapat memberikan dua sertifikat tanah berdasarkan putusan pengadilan. Dengan tidak dikembalikannya dua sertifikat tanah kepada HD, maka HD mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan kepada Ibu Theresia selaku tergugat dan RD selaku turut tergugat. Gugatan tersebut akhirnya berujung pada perdamaian dengan putusan bahwa kedua sertifikat akan dikembalikan kepada HD.

Pada tahun 2014, RD menuntut Ibu Theresia atas pelanggaran pada Pasal 374 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“**KUHP**”) yaitu mengenai penggelapan karena adanya hubungan kerja. Hal ini dilakukan oleh RD karena menurutnya Ibu Theresia seharusnya mengembalikan dua sertifikat tanah

tersebut kepadanya dan menganggap bahwa dirinya adalah orang yang berhak atas tanah yang dijual oleh HD. Oleh karenanya, Ibu Theresia dituntut atas tindakannya berdasarkan Pasal 374 KUHP dan pada akhirnya dihukum dengan pidana penjara selama satu tahun enam bulan.

Melihat pada hukuman yang diberikan oleh hakim kepada Ibu Theresia inilah yang mendorong penulis untuk membahas lebih detail mengenai bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap pengelolaan dokumen dalam pembuatan AJB tanah berdasarkan undang-undang yang berlaku di Indonesia, serta untuk menganalisis satu per satu setiap tindakan yang dilakukan oleh Ibu Theresia dalam mengelola dokumen tanah. Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis mengambil judul penelitian **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP DOKUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”**, dimana penulis akan mengangkat kasus PPAT Ibu Theresia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang dapat dirumuskan oleh penulis adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap pengelolaan dokumen dalam pembuatan AJB tanah berdasarkan undang-undang yang berlaku di Indonesia?
- 2) Bagaimana penyelesaian sengketa dalam kasus PPAT Ibu Theresia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang diangkat, maka maksud dan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui pertanggungjawaban PPAT terhadap pengelolaan dokumen dalam pembuatan AJB tanah berdasarkan undang-undang yang berlaku di Indonesia.
- 2) Untuk mengetahui solusi dari penyelesaian sengketa dalam kasus PPAT Ibu Theresia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penulisan hukum ini adalah untuk menambah wawasan kepada pembaca pada umumnya dan juga kalangan akademisi hukum, serta untuk mengembangkan pemikiran hukum pada bidang kenotariatan, terkait dengan tata cara penyimpanan dokumen oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

2) Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penulisan hukum ini adalah agar PPAT tetap menjalankan tugas pokok dan fungsinya dalam hal membuat akta autentik, secara khusus untuk memberikan gambaran yang jelas kepada PPAT dalam mengelola dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembuatan akta autentik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan berisi pendahuluan yang akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian baik secara teoritis maupun secara praktis, hingga sistematika penulisan dari penelitian ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan berisi tinjauan pustaka yang akan menjelaskan mengenai landasan teori dan landasan konseptual sehubungan dengan tanggung jawab PPAT terhadap dokumen dalam transaksi jual beli tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini akan berisi mengenai metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini, yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data atau bahan hukum, teknik pengumpulan data, metode pendekatan dan analisis data.

BAB IV : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP DOKUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

Bab ini akan berisi uraian mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pengelolaan dokumen dalam pembuatan AJB tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan penyelesaian sengketa pada kasus Ibu Theresia berdasarkan peraturan-peraturan tersebut.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penilitan yang akan berisi mengenai kesimpulan dan saran-saran dari penulis yang berhubungan dengan pokok permasalahan pada penelitian ini.

