

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PROSES JUAL BELI  
TANAH YANG BERAKIBAT TINDAK PIDANA PENGGELAPAN  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 69/PID/2020/PT. SMR)**

***NOTARY'S ACCOUNTABILITY IN LAND SALE AND PURCHASE  
PROCESSES RESULTING IN CRIMINAL EMBEZZLEMENT  
(A STUDY OF DECISION NUMBER 69/PID/2020/PT. SMR)***

**Bertha Milionita S., Hasim Purba dan Mahmud Siregar**  
**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis : [berthamsk1@gmail.com](mailto:berthamsk1@gmail.com), [hasim\\_purba14@yahoo.com](mailto:hasim_purba14@yahoo.com),  
[mahmulsiregar@gmail.com](mailto:mahmulsiregar@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Bertha Milionita S., Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Pertanggungjawaban PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah yang Berakibat Tindak Pidana Penggelapan (Studi Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT. Smr)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

**ABSTRAK**

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Studi Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT. Smr menganalisis pertanggungjawaban PPAT dalam proses jual beli tanah yang berakibat tindak pidana penggelapan. Belum ada pengaturan konkret mengenai prinsip kehati-hatian PPAT sehingga menimbulkan keaburan hukum. Penggelapan oleh PPAT seharusnya dikenakan Pasal 374 KUHP (penggelapan dalam jabatan), namun hakim keliru menerapkan Pasal 372 KUHP. Diperlukan pengaturan lebih jelas mengenai indikator kehati-hatian dan perbuatan penggelapan oleh PPAT serta pertimbangan hakim yang lebih komprehensif dalam memutus perkara serupa untuk mewujudkan kepastian hukum.

**Kata Kunci: PPAT, Penggelapan, Prinsip Kehati-hatian**

**ABSTRACT**

*PPAT as a public official has the authority to create land sale and purchase deeds and is obligated to apply the prudential principle. This study of Decision Number 69/Pid/2020/PT. Smr analyzes PPAT's accountability in land sale and purchase processes resulting in criminal embezzlement. There is no concrete regulation regarding PPAT's prudential principle, creating legal ambiguity. Embezzlement by PPAT should be subject to Article 374 of the Criminal Code (embezzlement in office), but the judge erroneously applied Article 372 of the Criminal Code. Clearer regulations are needed regarding prudential indicators and embezzlement acts by PPAT, as well as more comprehensive judicial considerations in deciding similar cases to establish legal certainty.*

**Keywords: PPAT, Embezzlement, Prudential Principle**

## A. PENDAHULUAN

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun tidak disebut secara eksplisit dengan nama PPAT, namun pejabat yang dimaksud dalam aturan tersebut memiliki cakupan kewenangan seperti jabatan PPAT sekarang ini yaitu terkait dengan perbuatan hukum mengenai pertanahan.<sup>1</sup> Kemudian jabatan PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai amanat dari UUPA untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang tertuang dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>2</sup>

Tugas pokok PPAT diatur secara jelas dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan:<sup>3</sup>

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a) jual beli;
  - b) tukar menukar;
  - c) hibah;
  - d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e) pembagian hak bersama;
  - f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g) pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

---

<sup>1</sup> Harrys Teguh, *Hukum Pidana Jabatan & Siber untuk Notaris*, Pohon Cahaya Semesta, Yogyakarta, 2024, p.14.

<sup>2</sup> Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah*, Jurnal Negara Hukum, Vol.2, No.2 (2011), p. 272.

<sup>3</sup> Harris Yonata Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertamakali*, Jurnal Negara Hukum, Vol.2, No.2 (2011), p.289.

Kewenangan yang diberikan peraturan perundang-undangan kepada PPAT dalam membuat akta menjadikan akta PPAT bersifat autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.<sup>4</sup> Akta yang ditandatangani para pihak dihadapan PPAT memberikan kepastian hukum bahwa telah terjadi secara nyata suatu perbuatan hukum yang telah dilaksanakan antara para pihak.<sup>5</sup> Namun keautentikan akta yang dibuat oleh PPAT dapat saja terdegradasi menjadi akta dibawah tangan apabila ternyata dalam proses pembuatan akta terdapat kesalahan prosedur (cacat prosedur). Adanya penyimpangan dalam pelaksanaan pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur merupakan tanggung jawab PPAT baik secara pidana, perdata maupun secara administrasi sehingga PPAT dalam menjalankan kewenangannya diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian.<sup>6</sup>

Dalam menjalankan setiap tahapan prosedur pembuatan akta PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian, PPAT harus melaksanakan pembuatan suatu akta dengan memperhatikan pengaturan pembuatan akta dan perbuatan yang dilarang dilakukan oleh PPAT menurut peraturan perundang-undangan. Kewajiban PPAT dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat dilihat dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur PPAT dalam sumpah jabatannya berjanji akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak. Dalam KBBI tidak terdapat definisi secara tertulis mengenai apa yang di maksud dengan “hati-hati”, namun apabila diinterpretasikan secara leksikal maka kata “hati-hati” memiliki makna yang sama dengan kata “cermat” yang dalam KBBI memiliki arti teliti, seksama, tepat, dan benar sehingga dapat disimpulkan

---

<sup>4</sup> Irma Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak, Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2011, p.228.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007, p.298.

<sup>6</sup> Taifah Ipung dan Yasarman, *Aspek Pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Vol.6, No.3 (2022), p.3.

kata “hati-hati” memiliki arti kecermatan dan ketelitian. Selain dalam KBBI, definisi mengenai “hati-hati” juga dijelaskan dalam *Cambridge Dictionary*.<sup>7</sup>

Apabila suatu akta yang dibuat itu cacat prosedur dikarenakan PPAT tidak berhati-hati, tidak menutup kemungkinan PPAT tersebut dituntut oleh pihak terkait yang merasa dilanggar haknya ataupun dirugikan. Sebab PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dianggap paham dan mengerti aturan dalam pembuatan akta tanah.<sup>8</sup> Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam peralihan tanah tidak hanya mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak tapi juga memberikan perlindungan hukum bagi PPAT di kemudian hari apabila terjadi sengketa. Khususnya bagi PPAT, penerapan prinsip kehati-hatian tersebut dapat menjadi suatu pembuktian yang kuat bagi PPAT dalam suatu perkara pidana.<sup>9</sup>

Seseorang yang mempunyai jabatan PPAT sebagai subjek hukum tentunya tidak dapat melepaskan jabatannya dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya terkhususnya dalam perbuatannya dalam menjalankan tugas, kewenangan dan kewajibannya sebagai pejabat pembuat akta. Oleh karena itu dalam pembuktian perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT harus berpedoman pada peraturan jabatan PPAT dan peraturan pembuatan akta untuk melihat kesalahan PPAT dalam prosedur pembuatan akta yang telah dibuat. Kesalahan PPAT dalam pembuatan akta merupakan konsekuensi ketidak hati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas, kewenangan dan kewajibannya terkait pembuatan akta. Sehingga dalam pembuktian suatu tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT tidak dapat dilepaskan dari kedudukannya selaku pejabat yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Ghansham Anand dkk., *Penerapan Asas Kehati-Hatian Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya Berdasarkan UU Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris*, Jurnal Negara Hukum, Vol.15, No.02, p. 292.

<sup>8</sup> Widya Kristianti dkk., *Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Menyalahgunakan Wewenang dalam Pembuatan Akta Autentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.1, No.2 (2022), p.160.

<sup>9</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo Utomo dan Hendra Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.24, No.3 (2017), p.475–476.

<sup>10</sup> Nadhilla Prijanka Adryani, *Tanggung Jawab Notaris untuk Melaporkan Dugaan Terjadinya Tindak Pidana Pencucian Uang*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Vol.7, No.1 (2023), p.94.

Salah satunya kasus yang menjerat PPAT “ASC” dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr pada proses jual beli tanah yang berakibat tindak pidana penggelapan. PPAT “ASC” dijatuhi pidana 2 (dua) tahun penjara oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan. Majelis Hakim menilai PPAT “ASC” dinyatakan terbukti bersalah melanggar Pasal 372 KUHP tentang penggelapan berkaitan dengan perbuatannya menggelapkan 3 (tiga) sertifikat HGB dengan cara menyerahkan kembali 3 (tiga) sertifikat HGB tersebut yang sudah dibuatkan Akta Jual Beli kepada H. AHR selaku pihak penjual tanpa sepengetahuan JK selaku pihak pembeli.

Berawal dari JK (Pembeli) bersama H. AHR (Penjual) menghadap ke kantor PPAT “ASC” meminta untuk dibuatkan beberapa perbuatan hukum atas 3 (tiga) akta yang dibawa, yaitu:

1. Dibuatkan Akta Jual Beli atas 3 (tiga) sertifikat HGB 00221, HGB 00226 dan HGB 00225 atas nama PT. DYM yang merupakan milik H. AHR (Penjual). Atas ketiga sertifikat tersebut sudah dilakukan pembayaran sebelum Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditanda tangani dihadapan PPAT “ASC” serta biaya pengurusan balik nama di Kantor Pertanahan diserahkan kepada PPAT;
2. Akta pengakuan hutang H. AHR (Penjual) sebesar Rp. 1.303.060.000 (satu milyar tiga ratus tiga juta enam puluh ribu rupiah) kepada JK (Pembeli) dengan jaminan 3 (tiga) sertifikat HGB 00221, HGB 00226 dan HGB 00225;
3. Fasilitas pinjaman ke Bank Danamon sebesar Rp. 5.000.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sertifikat HGB 00221, HGB 00226 dan HGB 00225 (setelah dilakukan AJB). Hal ini dilakukan dengan maksud JK (Pembeli) ingin membantu H. AHR (Penjual) dengan mengajukan pinjaman ke Bank sebab H. AHR (Penjual) namanya sudah di blokir pihak Bank sehingga tidak dapat mengajukan pinjaman.

Setelah Akta Jual Beli dibuat dan ditanda tangani para pihak, saksi-saksi dan PPAT, selanjutnya dilakukan proses balik nama oleh PPAT “ASC” ke Kantor Pertanahan. Namun, tanpa sepengetahuan JK (Pembeli), H. AHR (Penjual) melakukan pemblokiran terhadap 3 (tiga) sertifikat HGB yang sudah dibuatkan Akta Jual Beli tersebut, sehingga tidak dapat dilakukan proses balik nama oleh PPAT “ASC” di Kantor Pertanahan. Kemudian H. AHR (Penjual) dan PPAT “ASC” tidak ada upaya untuk menyampaikan hal tersebut kepada JK (Pembeli). Kemudian PPAT “ASC” tanpa sepengetahuan JK (Pembeli) menyerahkan 3 (tiga) sertifikat HGB tersebut kepada H. AHR (Penjual).

Tindakan PPAT “ASC” tersebut menyebabkan JK (Pembeli) merasa mengalami kerugian sebesar Rp. 6.303.060.000 (enam milyar tiga ratus tiga juta enam puluh ribu rupiah). Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam melaksanakan tugas, wewenang dan kewajibannya dalam proses jual beli tanah?
2. Bagaimana pertanggungjawaban tindak pidana penggelapan oleh PPAT berdasarkan hukum di Indonesia?
3. Bagaimana analisis penerapan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr terkait dengan kesalahan PPAT dalam proses jual beli tanah yang berakibat tindak pidana penggelapan?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian oleh PPAT dalam Melaksanakan Tugas, Wewenang dan Kewajibannya dalam Proses Jual Beli Tanah**

Dalam KBBI tidak terdapat definisi secara tertulis mengenai apa yang di maksud dengan “hati-hati”, namun apabila diinterpretasikan secara leksikal maka kata “hati-hati” memiliki makna yang sama dengan kata “cermat” yang dalam KBBI memiliki arti teliti, seksama, tepat, dan benar sehingga dapat disimpulkan kata “hati-hati” memiliki arti kecermatan dan ketelitian. Selain dalam KBBI, definisi mengenai “hati-hati” juga dijelaskan dalam Cambridge Dictionary. Adapun yang dimaksud dengan *careful* (kehati-hatian) adalah “*giving a lot of attention to what you are doing so that you do not have an accident, make a mistake, or damage something*” yang berarti memberikan perhatian yang besar terhadap apa yang dilakukan agar tidak terjadi kecelakaan, kesalahan, atau suatu kerusakan.<sup>11</sup>

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT adalah aturan dasar yang mewajibkan PPAT untuk bertindak dengan cermat dan teliti dalam menjalankan tugas yang berkaitan dengan jabatannya. Prinsip tersebut harus dimiliki PPAT dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.

---

<sup>11</sup> Ghansham Anand dkk., *Op.Cit.*, p.292.

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian adalah agar PPAT selalu berada dalam rambu-rambu yang benar.<sup>12</sup> Dalam peraturan jabatan PPAT mengenai prinsip kehati-hatian dapat ditemukan dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur PPAT dalam sumpah jabatannya berjanji akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak.<sup>13</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa frasa “cermat” dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT apabila merujuk pada KBBI memiliki makna yang sama dengan “hati-hati”, sehingga hal ini mengartikan bahwa PPAT berkewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Namun dalam pengaturannya, penerapan prinsip kehati-hatian dalam peraturan jabatan PPAT tidak menguraikan lebih lanjut mengenai makna kehati-hatian. Hal ini tentunya berbeda dengan pengaturan prinsip kehati-hatian dalam peraturan perundang-undangan lain, misalnya dalam Penjelasan Pasal 2 huruf d Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pengurangan Penggunaan Produk/Kemasan Plastik Sekali Pakai, konkretisasi dari kehati-hatian oleh Pemerintah Daerah Kota Balikpapan dalam membuat kebijakan pengurangan penggunaan produk/kemasan plastik sekali pakai adalah ketika pemerintah daerah menyiapkan langkah-langkah meminimalisasi atau menghindari ancaman terhadap pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup. Hal ini berbeda dengan peraturan pelaksana jabatan PPAT yang pada pokoknya mengatur PPAT wajib melakukan tugas dan kewenangannya dengan cermat namun tidak menguraikan lebih lanjut mengenai konkretisasi dari tindakan cermat yang dimaksud.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, p.293.

<sup>13</sup> *Ibid.*.

<sup>14</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.03, No.01 (2018), p.59.

Dikaitkan dengan penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT, maka dapat diinterpretasikan dengan melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, melakukan verifikasi secara cermat mengenai data subjek dan objek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta dan memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dalam transaksi. Penerapan prinsip kehati-hatian sudah semestinya dilaksanakan oleh PPAT agar kedepannya PPAT dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang diterbitkan.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian diatas terdapat permasalahan hukum pada *ius constitutum* terkait perwujudan atau konkretisasi mengenai prinsip kehati-hatian oleh PPAT. Permasalahan pertama, tidak ada pengaturan konkrit terkait dengan makna kehati-hatian oleh PPAT. Hal ini menimbulkan kekosongan hukum terkait wajib atau tidaknya suatu perbuatan dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan profesinya yang diharuskan menjalankan profesinya secara hati-hati. Permasalahan kedua, adanya kekaburan hukum terkait suatu perbuatan tersebut terkualifikasi sebagai kehati-hatian yang wajib dilakukan oleh PPAT atau justru tidak diperlukan oleh PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Sehingga dalam penerapannya memunculkan interpretasi yang berbeda-beda terkait perlu atau tidaknya suatu perbuatan dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta.<sup>16</sup>

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangannya masih bersifat norma terbuka, belum ada pengaturan lebih lanjut terkait perbuatan-perbuatan atau hal-hal apa saja yang terkualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT dengan alasan atau urgensi berupa, pertama, sebagai wujud kepastian hukum terkait perbuatan-perbuatan atau hal-hal apa saja yang terkualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Dengan diaturnya di dalam pengaturan lebih lanjut terkait perbuatan-perbuatan atau hal-hal apa saja yang terkualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT, maka tidak menimbulkan pertanyaan terkait perlu atau tidak suatu perbuatan dilakukan PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Ketika sudah diatur terkait hal-hal apa saja yang harus diatur, maka kepastian hukum akan terwujud.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, p.60.

<sup>16</sup> Ghansham Anand dkk., *Op.Cit.*, p.295.

<sup>17</sup> Jana Janderova dan Petra Hubalkova, *Legal Certainty-Protected Values and Partial Objectives: The Case of the Czech Republic*, CEPAJ, Vol.19, No.1 (2021), p.78.

Kedua, perlindungan hukum terhadap para penghadap PPAT. Dengan adanya indikator terkait dengan perbuatan-perbuatan atau hal-hal apa saja yang terqualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangannya, maka perlu indikator yang baku atau pasti terkait perbuatan atau hal-hal apa saja yang terqualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Adanya indikator yang baku atau pasti terkait perbuatan atau hal-hal apa saja yang terqualifikasi sebagai kehati-hatian PPAT ini, maka akan memberikan perlindungan hukum bagi para penghadap PPAT tersebut, karena ada hal-hal yang harus dilakukan agar perbuatan hukum yang dilakukan oleh para penghadap PPAT benar-benar sesuai peraturan perundang-undangan yang ada dan tidak merugikan para pihak atau bahkan pihak ketiga.<sup>18</sup>

Ketiga, memberikan perlindungan hukum terhadap PPAT. Dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur bahwa pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa salah satu konsekuensi yuridis dari PPAT yang tidak menjalankan kewenangannya dengan hati-hati adalah dapat dikenai sanksi yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>19</sup>

Dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait kekosongan pengaturan terkait makna prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangan, perlu dibuat aturan lebih lanjut terkait dengan hal tersebut. Ketika telah diatur dalam aturan teknis terkait dengan makna prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangan, maka akan ada panduan bagi PPAT terkait dengan hal-hal yang wajib dilakukan PPAT dalam menjalankan kewenangannya tersebut.

---

<sup>18</sup> Eudea Adeli Arsy, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Cacat Hukum dan Tidak Sesuai dengan Ketentuan Pembuatan Akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.06, No.01 (2021), p.133.

<sup>19</sup> *Ibid.*, p.133.

Maka akan diuraikan terlebih dahulu terkait dengan indikator-indikator yang dapat diinterpretasikan sebagai konkretisasi dari prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan kewenangan, sehingga dapat diketahui hal-hal yang wajib dilakukan PPAT dalam menjalankan kewenangannya tersebut yang notabene telah merefleksikan prinsip kehati-hatian tersebut.<sup>20</sup>

Pertama, memastikan para pihak yang membuat akta tersebut benar-benar berhadapan. Dalam hal akta yang dibuat PPAT tersebut berkaitan dengan 2 (dua) pihak atau lebih yang saling melakukan perbuatan hukum, maka sepatutnya para pihak tersebut benar-benar berhadapan. Dalam peraturan Jabatan PPAT memang tidak diatur secara tertulis, bahwa pihak tersebut harus berhadapan, tetapi jika diinterpretasikan maksud dari Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Berdasarkan aturan tersebut dapat dipahami bahwa PPAT mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Maka dapat dipahami bahwa ada tujuan adanya kewajiban bagi PPAT untuk membacakan terkait akta tersebut kepada para pihak adalah agar para pihak tersebut dapat memahami hak dan kewajiban mereka yang ada di dalam akta tersebut, sehingga hak-hak dan kewajiban tersebut benar-benar sesuai kehendak mereka dan ketika para pihak tersebut tidak sepakat terkait hak dan kewajiban tersebut, para pihak dapat menegosiasikan ulang terkait hak dan kewajiban tersebut. Ketika para pihak tersebut tidak saling berhadapan, maka tentunya tidak mungkin dapat melakukan negosiasi ulang tersebut.<sup>21</sup>

Kedua, mengetahui dan memastikan bahwa data identitas dari para pihak yang menghadap tersebut adalah benar dan sesuai dengan pihak yang menghadap.

---

<sup>20</sup> Ghansham Anand dkk., *Op. Cit.*, p.298.

<sup>21</sup> Dwi Merlyania, Annalisa Yahanana dan Agus Trisakab, *Kewajiban Pembacaan Akta Otentik oleh Notaris di Hadapan Penghadap dengan Konsep Cyber Notary*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.09, No.01 (2020), p.37.

PPAT tidak cukup hanya meminta data data terkait identitas pihak yang menghadap, tetapi PPAT juga harus mengkonfirmasi kebenaran identitas dari pihak yang menghadap dengan data yang diberikan tersebut. PPAT tidak bisa berargumentasi telah meminta data pihak yang menghadap, tetapi ternyata pihak yang menghadap berbeda dengan data yang ada, karena tidak melakukan konfirmasi. Hal ini untuk memastikan, bahwa pihak yang menghadap dengan pihak yang memberikan keterangan di dalam akta adalah pihak yang sama. PPAT tidak bisa hanya mendasarkan pada argumentasi, bahwa dirinya hanya bertugas menuangkan atau mengonstatir keinginan para pihak tanpa memahami atau mengetahui kebenaran identitas para pihak tersebut. PPAT dituntut untuk mengetahui dan memahami identitas para pihak tersebut dengan cara melakukan identifikasi, verifikasi dan pemantauan transaksi.

Ketiga, memahami perbuatan hukum yang hendak dilakukan oleh para pihak yang menghadap tersebut, agar dapat menuangkan di dalam akta secara presisi. Akan tetapi dalam Pasal 3 huruf h Kode Etik Ikatan PPAT, PPAT diberikan kewenangan memberikan penyuluhan hukum, sehubungan dengan pembuatan akta agar dapat memastikan bahwa keinginan para pihak tersebut sama dengan yang tertulis di dalam akta yang dibuatnya.

Keempat, memeriksa bukti-bukti yang diberikan terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukan. Hal ini menjadi penting, karena bukti-bukti tersebut menjadi dasar boleh atau tidaknya para pihak tersebut melakukan suatu perbuatan hukum.

Kelima, mematuhi kewajiban-kewajiban prosedural yang ada di dalam peraturan jabatan PPAT dan peraturan lain terkait. Dengan menaati prosedur-prosedur yang ada di dalam peraturan jabatan PPAT dan peraturan lain terkait, PPAT bisa terqualifikasi sebagai PPAT yang hati-hati. Misalnya dalam hal membacakan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sepatutnya PPAT tersebut melaksanakan kewajiban tersebut, kecuali dalam kondisi- kondisi tertentu. Tentunya ketika terdapat prosedur-prosedur yang sifatnya imperatif yang tidak dilakukan oleh PPAT, maka dapat dikatakan PPAT tersebut tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

Keenam, memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan. PPAT harus memastikan, bahwa akta yang dibuat para pihak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Ketujuh, mendokumentasikan setiap proses yang terjadi. PPAT sebagai wujud kehati-hatian mendokumentasikan setiap proses yang terjadi dari awal hingga akhir. Misalnya mendokumentasikan terhadap kegiatan-kegiatan yang telah dilaksanakan, dengan demikian dapat mengurangi potensi penyangkalan dari pihak-pihak yang menganggap tidak terjadinya suatu penandatanganan akta tertentu.<sup>22</sup>

Dengan adanya 7 (tujuh) indikator ini, maka setidaknya-tidaknya PPAT dapat dikatakan telah melakukan tugas dan kewenangannya dengan hati-hati. Tujuh indikator ini bersifat kumulatif, sehingga ketika ada 1 (satu) saja indikator yang tidak dilakukan, maka PPAT tersebut dapat dikatakan tidak melakukan tugas dan kewenangannya secara hati-hati, dalam hal demikian, maka PPAT tersebut berpotensi melanggar Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>23</sup>

## **2. Pertanggungjawaban Pidana PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah Yang Berakibat Penggelapan**

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian untuk bertindak dengan cermat dan teliti dalam menjalankan tugas yang berkaitan dengan jabatannya. Prinsip kehati-hatian harus dimiliki oleh PPAT dalam rangka melindungi kepentingan para pihak yang menghadap kepadanya dan termasuk melindungi PPAT itu sendiri. Tujuan dari prinsip kehati-hatian adalah agar PPAT selalu berada dalam rambu-rambu yang benar.

---

<sup>22</sup> Sri Wartini, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Faculty of Law, Vol.3, Vol.24 (2017), p.475.

<sup>23</sup> Ghansham Anand dkk., *OpCit.*, p.305.

Dalam jabatan PPAT, peraturan terkait prinsip kehati-hatian bisa ditemukan dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur PPAT dalam sumpah jabatannya berjanji akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak. Apabila PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka PPAT dapat dijatuhi berupa sanksi perdata dan sanksi administrasi.<sup>24</sup>

Walaupun Peraturan Jabatan PPAT tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap PPAT, namun tidak menutup kemungkinan perbuatan seorang PPAT dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana. Penjatuhannya sebagai saksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang tindakan yang dilakukan oleh PPAT memenuhi rumusan tindak pidana dalam KUHP. Namun apabila tindakan PPAT memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tapi jika ternyata berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dan menurut penilaian dari Majelis Pengawas PPAT bukan suatu pelanggaran, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai kesalahan perbuatan PPAT dalam membuat sebuah akta harus didasarkan pada Peraturan Jabatan PPAT dan kode Kode Etik Jabatan PPAT.<sup>25</sup>

Pelanggaran terhadap aspek-aspek prosedur dalam pembuatan akta dikarenakan ketidakhati-hatian PPAT merupakan dasar untuk menjatuhkan pidana terhadap PPAT, sepanjang aspek-aspek tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT dan para/penghadap yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuat di hadapan PPAT dijadikan sebagai suatu alat untuk melakukan suatu tindak pidana dan PPAT secara sengaja dan/atau secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan (penghadap) melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, p.293.

<sup>25</sup> Habieb Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2009, p.25.

<sup>26</sup> *Ibid.*, p.29.

Kesalahan PPAT harus diukur berdasarkan peraturan jabatan PPAT dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan jabatan dan kewenangan PPAT. Artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh PPAT melanggar pasal-pasal tertentu dalam peraturan jabatan PPAT, karena ada kemungkinan menurut peraturan jabatan PPAT bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan prosedur, tapi dalam beberapa peristiwa sering diklasifikasikan sebagai suatu tindak pidana. Pidanaan terhadap PPAT dapat saja dilakukan, jika:<sup>27</sup>

- a. Ada tindakan hukum dari PPAT terhadap aspek lahir, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan PPAT atau oleh PPAT bersama-sama (sepakat) para penghadap untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
- b. Tindakan hukum dari PPAT dalam membuat akta jika diukur berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya yang terkait tidak sesuai.
- c. Tindakan PPAT tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan sutau PPAT, dalam hal ini Majelis Pengawas PPAT.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa, pidanaan terhadap PPAT tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta dan hanya berdasarkan KUHP saja menunjukkan telah terjadinya kesalahpahaman atau penafsiran terhadap kedudukan PPAT dan akta PPAT sebagai alat bukti dalam hukum perdata.<sup>28</sup> Menurut Meijers diperlukan adanya kesalahan besar (*hard schuldrecht*) untuk perbuatan yang berkaitan dengan pekerjaan dibidang ilmu pengetahuan (*wetenschappelijke arbeiders*) seperti Notaris dan PPAT. PPAT bukan hanya sekedar alat pembuat akta atau orang yang mempunyai pekerjaan membuat akta, tapi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh PPAT dan akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai kedudukan sebagai alat bukti, dengan demikian PPAT harus mempunyai *capital intellectual* yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.*, p.30.

<sup>29</sup> Juita Osita Bulan Lumbantobing, *Analisis Yuridis Kewajiban Pelaporan Transaksi Keuangan Mencurigakan oleh Notaris Dalam Kaitannya dengan Pelaksanaan Kewajiban Jabatan Notaris*, Jurnal Intelek Insan Cendikia, Vol.1, Vol.2 (2025), p.1145.

PPAT yang tidak melaksanakan pembuatan akta sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan, yang mengakibatkan terjadinya tindak pidana penggelapan dan akta PPAT yang berupa Akta Jual Beli tidak dapat di proses lebih lanjut merupakan perbuatan melawan hukum yaitu merugikan orang lain atau disebut telah melakukan penggelapan. Apabila diuraikan lebih lanjut, penggelapan merupakan perbuatan merusak kepercayaan orang lain dengan “penyalahgunaan hak” atau “penyalahgunaan kepercayaan”. Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh PPAT, maka pertanggungjawaban karena adanya suatu kesalahan (*schuld*) yang dilakukan di dalam menjalankan jabatannya yang dimana kesalahan itu menimbulkan suatu kerugian bagi klien yang menggunakan jasa PPAT. Sehingga perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari PPAT tersebut dapat diminta pertanggungjawaban dari sudut pandang hukum pidana, hukum administrasi, maupun dari sudut pandang hukum keperdataan.<sup>30</sup>

Tanggung jawab PPAT terkait dengan teori tanggungjawab hukum, yaitu suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum berupa konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Sesuai dengan teori tanggung jawab hukum maka PPAT harus bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatannya dan berkewajiban menyelesaikan tugas yang diterima oleh PPAT tersebut yaitu melaksanakan pembuatan akta sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan dan melakukan peralihan hak di kantor pertanahan dengan akta PPAT yang berupa Akta Jual Beli untuk dapat di proses lebih lanjut.<sup>31</sup>

Berkaitan dengan teori pertanggungjawaban pidana diatas, PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana penggelapan merujuk pada Pasal 374 KUHP, hal ini dikarenakan PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga

---

<sup>30</sup> Arifuddin dkk., *Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Wajib*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol.2, No.01 (2015), p.20.

<sup>31</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empiris (General Theory of Law and State)*, Media Indonesia, Jakarta, 2007, p.81.

pertanggungjawaban pidana PPAT dalam tindak pidana penggelapan tidak sama dengan pertanggungjawaban pidana warga sipil biasa. Sehingga sanksi yang diberikan lebih berat karena tindak pidana yang dilakukan termasuk tindak pidana penggelapan dalam jabatan. Hal ini sejalan dengan penjabaran dalam Pasal 374, yaitu penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban pidana PPAT dalam proses jual beli tanah dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana yang memberatkan hal ini karena unsur penggelapan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 372 KUHP ditambah dengan unsur pemberatan yang diatur dalam Pasal 374 KUHP, bahwa pelaku adalah orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja dengan PPAT sebagai pemberi jasa layanan hukum dan kliennya sebagai pengguna jasa layanan hukum.

### **3. Analisis Penerapan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terkait Kesalahan PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah yang Berakibat Tindak Pidana Penggelapan**

#### **a. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terhadap Pidanaan PPAT Dikaitkan Dengan Penerapan Prinsip Kehati-hatian Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah**

Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, sangatlah penting bagi PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tujuan memberikan kepastian akta yang dibuat adalah sah sah dan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Selain itu penerapan prinsip kehati-hatian juga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para penghadap PPAT dan memberikan perlindungan hukum terhadap PPAT itu sendiri. Dasar hukum PPAT dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam jabatannya diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur bahwa PPAT dalam sumpah jabatannya berjanji akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan

penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak. Apabila merujuk pada KBBI memiliki makna yang sama dengan “hati-hati”, sehingga hal ini mengartikan bahwa PPAT berkewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatannya.

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya PPAT terdapat indikasi tindak pidana dan oleh karena perbuatan PPAT tersebut menyebabkan kerugian terhadap pihak yang menghadap kepadanya, maka dalam menentukan kesalahan PPAT harus diukur berdasarkan peraturan jabatan PPAT dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan jabatan dan kewenangan PPAT. Artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh PPAT melanggar pasal-pasal tertentu dalam peraturan jabatan PPAT, karena ada kemungkinan menurut peraturan jabatan PPAT bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan prosedur, tapi dalam beberapa peristiwa sering diklasifikasikan sebagai suatu tindak pidana. Sehingga dapat dikatakan pemidanaan terhadap PPAT tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta dan hanya berdasarkan KUHP saja menunjukkan telah terjadinya kesalahpahaman atau penafsiran terhadap kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan pemidanaan terhadap “ASC” selaku PPAT dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, Hakim memutuskan bahwa “ASC” terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP. Namun dalam pertimbangannya Hakim tidak mempertimbangkan kedudukan “ASC” selaku PPAT yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Padahal seharusnya dalam membuktikan unsur kesalahan atau kesengajaan “ASC” selaku PPAT, Hakim dapat merujuk pada bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh “ASC” selaku PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli antara JK dan H. AHR. Sebab sebagai pejabat pembuat akta, PPAT dianggap paham dan mengerti aturan dalam pembuatan akta tanah, sehingga apabila suatu akta yang dibuat itu cacat dan tidak sesuai prosedur, maka kecatatan akta tersebut merupakan bentuk kesalahan yang dilakukan oleh PPAT. Apabila merujuk pada pendapat Meijers yang mengemukakan bahwa PPAT bukan hanya sekedar alat pembuat akta atau orang yang mempunyai pekerjaan membuat akta,

tapi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh PPAT dan akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai kedudukan sebagai alat bukti, dengan demikian PPAT harus mempunyai *capital intellectual* yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa terdapat indikator yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam pelaksanaan penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT, jika dikaitkan dengan perkara pada Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, terdapat 2 (dua) hal yang tidak dilaksanakan oleh “ASC” selaku PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, yaitu:

- 1) Mematuhi kewajiban-kewajiban prosedural yang ada di dalam peraturan jabatan PPAT dan peraturan lain terkait.

Dalam hal ini pelanggaran yang dilakukan oleh “ASC” selaku PPAT ialah setelah dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli tanah antara JK dan H. AHR dihadapannya selaku PPAT. “ASC” tidak menyerahkan Akta Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan peralihan hak (balik nama). Padahal hal tersebut seharusnya merupakan prosedur yang harus dilaksanakan oleh “ASC” sebagai PPAT sebab diatur dalam Pasal 61 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

- 2) Memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini pelanggaran yang dilakukan oleh “ASC” selaku PPAT ialah melakukan pembuatan akta yang isinya bertentangan dengan undang-undang, dapat dikatakan demikian karena dalam proses pembuatan Akta Jual Beli antara JK dan H. AHR dihadapannya selaku PPAT, Akta Jual Beli tersebut dibuat dengan tujuan pinjam nama ke Bank untuk mengajukan pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah). Hal ini tentunya bertentangan dengan tujuan dibuatnya suatu Akta Jual Beli yaitu untuk peralihan hak milik. Dalam hal ini membuktikan bahwa terdapat penyeludupan hukum dalam Akta Jual Beli oleh para pihak termasuk PPAT. Sebab sebagai pejabat pembuat akta, “ASC” seharusnya paham dan mengerti aturan dalam pembuatan akta tanah, sehingga atas kesadarannya tersebut ia berhak untuk menolak permohonan pembuatan akta oleh para pihak.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa putusan Hakim dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr kurang mempertimbangkan kedudukan “ASC” sebagai seorang PPAT yang pelaksanaan tugas dan kewenangannya diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini tentunya memberikan konsekuensi terhadap putusan Hakim yang seharusnya memberikan kepastian hukum dan berkeadilan. Kepastian hukum artinya pemidanaan terhadap seseorang harus berdasarkan pada peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok perkara karena kedepannya putusan Hakim tersebut akan menjadi pedoman bagi Hakim lain dalam memutus dan untuk menghindari adanya perbedaan putusan Hakim (disparitas) dalam perkara yang sama sehingga memberikan kepastian hukum. Berkeadilan artinya seseorang harus dimintai pertanggungjawaban pidana dan dijatuhi pemidanaan sesuai dengan perbuatan dan kesalahan yang dilakukannya.

b. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terkait Penerapan Pasal 372 KUHP.

Sebelum membahas mengenai penjatuhan pidana terhadap “ASC”, S.H., M.Kn., selaku PPAT, akan dibahas terlebih dahulu kedudukannya sebagai subjek hukum yang tidak terlepas dari jabatannya sebagai PPAT. Mengingat bahwa PPAT merupakan pejabat atau pejabat umum yang diberikan tugas pokok oleh undang-undang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu ke dalam suatu akta yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga “ASC” sebagai subjek hukum bertindak sebagai PPAT yang melaksanakan perbuatan hukum berupa Akta Jual Beli yang dimintakan para pihak yaitu JK dan H. AHR. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai subjek hukum tidak dapat dilepaskan dari jabatannya sebagai PPAT karena PPAT bertindak berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya untuk membuat akta-akta tanah yang autentik.

Dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, Majelis Hakim memutus “ASC”, S.H., M.Kn., selaku PPAT terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP.

Penggelapan dalam Pasal 372 KUHP merupakan jenis tindak pidana penggelapan biasa dan bentuk pokok dari tindak pidana penggelapan yang diartikan sebagai perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, dan yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Adapun unsur-unsur dari tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP yaitu sebagai berikut:

- 1) Barangsiapa;
- 2) Dengan sengaja melawan hukum;
- 3) Memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya kepunyaan orang lain; dan
- 4) Barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Berkaitan dengan putusan Majelis Hakim dalam perkara tindak pidana penggelapan pada Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, pengaturan tindak pidana penggelapan dalam KUHP sangat luas apabila dilihat dari bentuk penggelapan yang dilakukan dan diatur secara jelas dalam Pasal 372 sampai dengan Pasal 377 KUHP, yaitu penggelapan dalam bentuk pokok, penggelapan ringan, penggelapan dengan pemberatan dan penggelapan sebagai delik aduan.

Berdasarkan uraian sebelumnya sudah dijelaskan bahwa kedudukan PPAT sebagai subjek hukum yang tidak terlepas dari jabatannya sebagai PPAT, sehingga "ASC", S.H., M.Kn., selaku PPAT memiliki hubungan hukum terhadap para pihak yang menghadap kepadanya. Hubungan hukum tersebut dapat dikatakan sebagai hubungan kerja antara "ASC", S.H., M.Kn., dengan JK sebagai Pembeli dan H. AHR sebagai Penjual yang timbul karena adanya jabatan "ASC", S.H., M.Kn., sebagai PPAT. Tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 374 KUHP merupakan kejahatan penggelapan dengan pemberatan atau disebut juga "*gequalifierde verduistering*". Dalam Pasal 374 KUHP menyatakan bahwa penggelapan dengan pemberatan adalah penggelapan yang dilakukan oleh mereka yang menguasai suatu benda karena jabatannya atau karena pekerjaannya atau karena mendapatkan uang sebagai imbalannya. Apabila merujuk pada isi Pasal 374 KUHP, yang menyebutkan penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu. Adapun unsur-unsur tindak pidana penggelapan dengan pemberatan yaitu sebagai berikut:

- 1) Semua unsur penggelapan dalam bentuk pokok yang terdapat dalam Pasal 372 KUHP, yaitu:
  - a) Barangsiapa.
  - b) Dengan sengaja melawan hukum;
  - c) Memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya kepunyaan orang lain; dan
  - d) Barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.
- 2) Unsur-unsur khusus yang memberatkan, yakni beradanya benda dalam kekuasaan petindak disebabkan oleh karena adanya hubungan kerja, karena mata pencaharian, dan karena mendapatkan upah untuk itu.

Apabila melihat perbedaan antara unsur tindak pidana penggelapan dalam Pasal 372 KUHP dengan Pasal 374 KUHP, yang membedakan ialah dalam Pasal 374 KUHP terdapat unsur yang memberatkan yaitu beradanya benda dalam kekuasaan petindak disebabkan oleh karena adanya hubungan kerja, karena mata pencaharian, dan karena mendapatkan upah untuk itu. Sehingga apabila melihat hubungan hukum antara “ASC”, S.H., M.Kn., dengan JK sebagai Pembeli dan H. AHR sebagai Penjual dan dikaitkan dengan unsur “adanya hubungan kerja, karena mata pencaharian dan karena mendapatkan upah untuk itu” dalam tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 374 KUHP, maka penerapan Pasal 372 KUHP terhadap “ASC”, S.H., M.Kn., sebagai PPAT yang merupakan pejabat umum merupakan kesalahan penerapan hukum oleh Hakim. Pertanggungjawaban pidana oleh “ASC”, S.H., M.Kn., sebagai subjek hukum terhadap kesalahannya tidak dapat dilepaskan dari jabatannya sebagai PPAT.

Berdasarkan uraian diatas, seharusnya perbuatan tindak pidana penggelapan “ASC”, S.H., M.Kn. merupakan tindak pidana penggelapan dengan pemberatan yang merujuk pada Pasal 374 KUHP yang secara jelas mengatur penggelapan yang dilakukan oleh seseorang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu. Sedangkan penerapan Pasal 372 KUHP tidak mengatur tentang penggelapan yang terjadi akibat dari hubungan kerja atau karena mata pencaharian/profesi atau karena mendapatkan upah untuk pekerjaan itu. Pasal 372 hanya mengatur kejahatan penggelapan terbatas pada penggelapan biasa atau yang biasa terjadi antara pihak yang tidak memiliki hubungan kerja atau hubungan keluarga.

Hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya mempertimbangkan kedudukan seseorang sebagai subjek hukum. Tindak pidana penggelapan sudah diatur sedemikian jelas dalam KUHP, baik secara defenisi, bentuk dan jenis-jenis tindak pidana penggelapan. Untuk itu dalam suatu tindak pidana, haruslah secara jelas diketahui kedudukan seseorang sebagai pelaku tindak pidana penggelapan dan unsur-unsur lainnya sebagai satu kesatuan dalam suatu perbuatan tindak pidana penggelapan. Hal ini perlu diperhatikan dalam rangka mewujudkan putusan yang mencerminkan kepastian hukum dalam memutus suatu perkara tindak pidana penggelapan.

c. Akibat Hukum Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terhadap Akta Jual Beli Yang Telah Dibuat Oleh PPAT

Dalam perkara tindak pidana penggelapan oleh “ASC”, S.H., M.Kn., Hakim dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr tidak memutus terkait kedudukan dan kekuatan mengikat Akta Jual Beli yang dibuat oleh “ASC”, S.H., M.Kn., selaku PPAT. Perkara tindak pidana penggelapan dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr hanya terbatas pada pembuktian perbuatan “ASC”, S.H., M.Kn., yang diduga melakukan tindak pidana penggelapan. Sebab bukan menjadi kewenangan Hakim pidana dalam memutus kedudukan dan kekuatan mengikat akta tersebut. Dalam putusannya, Hakim hanya memutus perbuatan “ASC”, S.H., M.Kn., dan pengembalian objek tindak pidana penggelapan kepada pihak yang menguasai akta tersebut sebelum diserahkan kepada “ASC”, S.H., M.Kn.

Adapun putusan Hakim pada Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr berkaitan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh “ASC” selaku PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Dikembalikan kepada Saksi Lennywati:
  - a) 1 (satu) buah asli SHGB Nomor 00221/Margo Mulyo seluas 8.931 M<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Kalimantan Timur dan terdaftar atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri.
  - b) 1 (satu) buah asli SHGB asli Nomor 00225/Margo Mulyo seluas 8.126 M<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Kalimantan Timur dan terdaftar atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri.
  - c) 1 (satu) buah asli SHGB Nomor 00226/Margo Mulyo seluas 13.193 M<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Kalimantan Timur dan terdaftar atas nama PT. DYM.
- 2) Dikembalikan kepada Saksi JK

- a) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 317/2017 tanggal 8 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- b) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 318/2017 tanggal 8 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- c) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 349/2017 tanggal 15 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- d) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta perjanjian kerjasama pengelola dan pengoperasian dermaga Nomor 69 tanggal 21 September 2016 dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- e) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 68 tanggal 13 Maret 2017 tentang pendirian perseroan terbatas PT. Ocean Perkasa Energi Katulistiwa dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- f) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tentang perjanjian pengakuan hutang dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- g) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 14 tanggal 4 Mei 2017 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- h) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 15 tanggal 4 Mei 2017 tentang kuasa menjual dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- i) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir PIJB Nomor 32 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- j) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir PIJB Nomor 34 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- k) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- l) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Kuasa Menjual PIJB Nomor 35 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- m) Asli Surat permohonan pengambilan 3 (tiga) Sertifikat asli HGB 00226, HGB 00221 dan HGB 00225 dari H. AHR kepada PPAT “ASC”, S.H., M.Kn., tanggal 12 Oktober 2017; 14. Asli Berita Acara Serah Terima 3 (tiga) Sertifikat asli HGB 00221, HGB 00225, HGB 00226 pada hari Kamis tanggal 12 Oktober 2017 dari PPAT “ASC”, S.H., M.Kn., kepada H. AHR.

Berdasarkan uraian diatas dapat dilihat bahwa Majelis Hakim pada Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr tidak memutus terhadap Akta Jual Beli dibuat oleh “ASC” selaku PPAT, namun putusan Hakim tersebut secara tidak langsung memiliki konsekuensi yuridis terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh “ASC” selaku PPAT tersebut. Pada perkara Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, dalam kesepakatannya, Akta Jual Beli atas 4 (empat) Sertifikat HGB milik H. AHR hanya bermaksud untuk dapat mengajukan pinjaman ke Bank. Dengan kata lain, pemilik sebenarnya atas 4 (empat) Sertifikat HGB tersebut adalah Saksi H. AHR, hal ini dituangkan dalam surat pernyataan yang dibuat oleh para pihak dihadapan “ASC”, S.H., M.Kn., selaku PPAT yang ditunjuk. Dengan kata lain, bahwa sesungguhnya tidak pernah benar-benar terjadi perbuatan jual beli yang nyata atau sungguh-sungguh antara H. AHR kepada JK. Perbuatan tersebut merupakan sebuah penyeludupan hukum karena tidak sesuai dengan kenyataan atau peristiwa yang benar-benar terjadi.

Apabila merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut:

1) Syarat Subyektif

a) Sepakat (Pasal 1321-1328 KUH Perdata)

Kata sepakat harus timbul dari hati nurani setiap pihak yang melakukan perjanjian tanpa ada suatu paksaan apapun dari pihak lain. Perjanjian dianggap cacat apabila mengandung paksaan, mengandung penipuan yang timbul dari sebuah kejahatan tipu muslihat serta mengandung kekhilafan atau kekeliruan terhadap obyek maupun subyek perjanjian atau biasa disebut *error in persona*. Kesepakatan yang telah terjadi karena adanya paksaan dan hal hal lain yang disebutkan diatas dapat dibatalkan.

b) Cakap (Pasal 1329-1331 KUH Perdata)

Kata cakap adalah seseorang yang dianggap mampu melakukan perjanjian. Pihak yang dianggap cakap merupakan pihak yang telah dewasa usianya yaitu usia 21 tahun, apabila di usia dibawah 21 tahun telah menikah maka telah dianggap cakap melakukan sebuah perjanjian, pihak yang tidak terganggu jiwanya serta pengampunan.

2) Syarat Obyektif

a) Suatu hal tertentu (Pasal 1332-1334 KUH Perdata).

Suatu hal tertentu menyebutkan bahwa sebuah perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan. Objek tersebut berupa barang yang dapat diperdagangkan. Apabila tidak terdapat objek dalam sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

- b) Suatu sebab atau kuasa yang halal (Pasal 1335-1337 KUH Perdata).  
Kausa yang halal artinya obyek dalam perjanjian tidak bertentangan dengan norma-norma yang ada, tidak bertentangan dengan kesusilan, dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Apabila proses penyeludupan hukum dalam Akta Jual Beli antara H. AHR dan JK dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perbuatan para pihak termasuk “ASC” selaku PPAT bertentangan dengan syarat objektif perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu suatu sebab atau causa yang halal. Konsekuensi yuridis terhadap Akta Jual Beli tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan Putusan Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Bpp, yang memutus batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli antara JK dengan H. AHR.

d. Akibat Hukum Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terhadap Pihak Yang Dirugikan

Dalam teori pertanggungjawaban pidana, pemidanaan terhadap “ASC”, S.H., M.Kn., merupakan bentuk pertanggungjawaban dari pelaku tindak pidana terhadap penggelapan yang dilakukannya. Putusan tindak pidana penggelapan dapat memiliki beberapa akibat hukum bagi pihak yang dirugikan, antara lain:

1) Ganti Rugi

Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami akibat tindak pidana penggelapan. Hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

2) Pengembalian Barang

Pihak yang dirugikan dapat menuntut pengembalian barang yang digelapkan. Jika barang tersebut tidak dapat dikembalikan, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas nilai barang tersebut.

3) Pertanggungjawaban Pidana

Terpidana dapat dijatuhi hukuman pidana penjara dan/atau denda sesuai dengan ketentuan KUHP.

Dalam perkara tindak pidana penggelapan pada Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, Hakim memutus dikembalikan kepada JK, yaitu sebagai berikut:

- 1) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 317/2017 tanggal 8 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.
- 2) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 318/2017 tanggal 8 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT “ASC”, S.H., M.Kn.

- 3) 3. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir AJB Nomor 349/2017 tanggal 15 Juni 2017 dan warkahnya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 4) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta perjanjian kerjasama pengelola dan pengoperasian dermaga Nomor 69 tanggal 21 September 2016 dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 5) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 68 tanggal 13 Maret 2017 tentang pendirian perseroan terbatas PT. Ocean Perkasa Energi Katulistiwa dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 6) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017 tentang perjanjian pengakuan hutang dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 7) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 14 tanggal 4 Mei 2017 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 8) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Nomor 15 tanggal 4 Mei 2017 tentang kuasa menjual dan minuta Aktanya serta bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 9) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir PIJB Nomor 32 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 10) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir PIJB Nomor 34 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 11) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 12) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Kuasa Menjual PIJB Nomor 35 tanggal 8 Juni 2017 dan bukti kehadiran para pihak dibuat oleh PPAT "ASC", S.H., M.Kn.
- 13) Asli Surat permohonan pengambilan 3 (tiga) Sertifikat asli HGB 00226, HGB 00221 dan HGB 00225 dari H. AHR kepada PPAT "ASC", S.H., M.Kn., tanggal 12 Oktober 2017.
- 14) Asli Berita Acara Serah Terima 3 (tiga) Sertifikat asli HGB 00221, HGB 00225, HGB 00226 pada hari Kamis tanggal 12 Oktober 2017 dari PPAT "ASC", S.H., M.Kn., kepada H. AHR.

Dalam putusan terkait tindak pidana penggelapan, pengembalian Melalui putusan tersebut dapat dilihat bahwa terhadap JK selaku pihak yang dirugikan, Hakim memutuskan mengembalikannya kepada Akta Jual Beli yang sebelumnya ia serahkan kepada "ASC", S.H., M.Kn., untuk dilakukan proses balik nama. Dalam putusan tersebut dapat dilihat bahwa, Hakim tidak memutuskan terhadap kepemilikan Akta Jual Beli, namun hanya mengembalikan penguasaan barang pada saat belum terjadi penggelapan.

e. Akibat Hukum Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr Terhadap PPAT

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya serta bertindak jujur sesuai sumpah jabatan. Pelanggaran terhadap kewenangan dan kewajiban PPAT dapat berakibat pada pertanggungjawaban hukum pidana. Dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar ketentuan, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan, serta kemungkinan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga terikat dengan kode etik profesi yang mengatur tentang larangan PPAT. Kode etik ini juga menentukan sanksi bagi PPAT yang melanggar ketentuan yang berlaku. Kode Etik PPAT berlaku untuk semua PPAT, baik dalam menjalankan tugas resmi maupun dalam kehidupan sehari-hari, dan mengatur tentang larangan bagi profesi PPAT, yaitu:

- 1) Melakukan tindakan lain yang tidak disebutkan sebagai kewajiban, namun tetap harus mematuhi ketentuan yang ada, tanpa terbatas pada peraturan yang tercantum:
- 2) Peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT, termasuk pelaksanaan kewenangannya dalam prosedur pembuatan akta.
- 3) Isi sumpah jabatan.
- 4) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Keputusan lainnya yang ditentukan oleh organisasi profesi jabatan PPAT yaitu IPPAT.
- 5) Melakukan tindakan lain yang umumnya dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
  - a) Ketentuan-ketentuan dalam peraturan jabatan PPAT.
  - b) Isi sumpah jabatan.
  - c) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Keputusan lainnya yang ditentukan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan.

Dalam Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, "ASC", S.H., M.Kn., selaku PPAT terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Atas perbuatannya Hakim menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun terhadap "ASC", S.H., M.Kn. Kesalahan pada diri "ASC", S.H., M.Kn., tidak dapat dilepaskan dari jabatannya sebagai PPAT, sehingga "ASC", S.H., M.Kn.,

mempertanggungjawabkan perbuatannya secara individu (manusia) dan secara kelembagaan sebagai seorang PPAT. Secara kelembagaan, tentunya pemidanaan terhadap “ASC”, S.H., M.Kn., selaku PPAT merupakan sebuah pelanggaran Kode Etik.

Tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh “ASC” selaku PPAT merupakan pelanggaran terhadap kode etik jabatan PPAT yang diatur dalam Pasal 4 Kode Etik PPAT, disebutkan bahwa PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak, apabila seorang PPAT melakukan tindak pidana penggelapan jelas ia tidak bertindak jujur dan ini sudah melanggar ketentuan Kode Etik PPAT dengan ancaman sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat terhadap PPAT. Namun, pemberian sanksi tersebut haruslah melalui prosedur sidang Kode Etik yang dilakukan oleh Majelis Pengawas PPAT terhadap PPAT tersebut.

### **C. PENUTUP**

Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh PPAT Prinsip kehati-hatian PPAT diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 yang mewajibkan PPAT menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat, dan bertanggung jawab. Namun tidak ada pengaturan konkret mengenai makna kehati-hatian sehingga menimbulkan kekaburan hukum. Indikator kehati-hatian PPAT meliputi: memastikan kehadiran para pihak, verifikasi identitas, memahami perbuatan hukum yang dilakukan, memeriksa bukti-bukti, mematuhi kewajiban prosedural, memastikan akta sesuai peraturan, dan mendokumentasikan setiap proses. Pertanggungjawaban Pidana Penggelapan oleh PPAT Penggelapan oleh PPAT tidak diatur dalam peraturan jabatan PPAT sehingga merujuk pada KUHP, namun pertanggungjawabannya harus diukur berdasarkan peraturan jabatan PPAT karena berkaitan dengan pekerjaan di bidang ilmu pengetahuan. PPAT yang terbukti menggelapkan dikenakan Pasal 374 KUHP tentang penggelapan dalam jabatan, bukan Pasal 372 KUHP. Sanksi lebih berat karena penggelapan dilakukan dalam menjalankan jabatan dan terjadi karena hubungan kerja atau profesi. Analisis Putusan Nomor 69/Pid/2020/PT Smr, Hakim tidak mempertimbangkan penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuktikan unsur kesengajaan dalam tindak pidana penggelapan terhadap “ASC”, S.H., M.Kn. sebagai PPAT.

Padahal hal tersebut dapat menjadi dasar hukum kuat untuk membuktikan kesengajaan karena PPAT dianggap paham aturan pembuatan akta tanah. Hakim keliru menerapkan Pasal 372 KUHP, seharusnya menggunakan Pasal 374 KUHP karena penggelapan terjadi dalam menjalankan jabatan sebagai PPAT, bukan penggelapan biasa.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habieb. 2009. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. (Bandung: Mandar Maju).
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Kelsen, Hans. 2007. *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empiris (General Theory of Law and State)*. (Jakarta: Media Indonesia).
- Purnamasari, Irma. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak, Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. (Bandung: Kaifa).
- Teguh, Harrys. 2024. *Hukum Pidana Jabatan & Siber untuk Notaris*. (Yogyakarta: Pohon Cahaya Semesta).

### Publikasi

- Adryani, Nadhilla Prijanka. *Tanggung Jawab Notaris untuk Melaporkan Dugaan Terjadinya Tindak Pidana Pencucian Uang*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP). Vol.7. No.1 (2023).
- Anand, Ghansham dkk.. *Penerapan Asas Kehati-Hatian Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya Berdasarkan UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*. Jurnal Negara Hukum. Vol.15. No.02.
- Arifuddin dkk.. *Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetero Pajak Penghasilan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Wajib*. Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Vol.2. No.01 (2015).
- Arsy, Eudea Adeli. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Cacat Hukum dan Tidak Sesuai dengan Ketentuan Pembuatan Akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*. Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.06. No.01 (2021).
- Doly, Denico. *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan Dengan Tanah*. Jurnal Negara Hukum. Vol.2. No.2 (2011).
- Ipung, Taifah da Yasarman. *Aspek Pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP). Vol.6. No.3 (2022).
- Janderova, Jana dan Petra Hubalkova. *Legal Certainty-Protected Values and Partial Objectives: The Case of the Czech Republic*. Central European Public Administration Journal. Vol.19. No.1 (2021).
- Kristianti, Widya dkk.. *Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Menyalahgunakan Wewenang dalam Pembuatan Akta Autentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)*. Jurnal Akta Notaris. Vol.1. No.2 (2022).
- Lumbantobing, Juita Osita Bulan. *Analisis Yuridis Kewajiban Pelaporan Transaksi Keuangan Mencurigakan oleh Notaris dalam Kaitannya dengan Pelaksanaan Kewajiban Jabatan Notaris*. Jurnal Intelek Insan Cendikia. Vol.1. Vol.2 (2025).
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat. *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.03. No.01 (2018).

- Merlyania, Dwi, Annalisa Yahanana dan Agus Trisakab. *Kewajiban Pembacaan Akta Otentik oleh Notaris di Hadapan Penghadap dengan Konsep Cyber Notary*. Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan. Vol.09. No.01 (2020).
- Sibuea, Harris Yonata Parmahan. *Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertamakali*. Jurnal Negara Hukum. Vol.2. No.2 (2011).
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendra Dwicahyo Wanda. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vols24, No. 3 (2017).
- Wartini, Sri. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Faculty of Law. Vol.3. Vol.24 (2017).

### **Sumber Hukum**

- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 69/Pid/2020/PT. SMR.