

**PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI  
SUATU TINDAK PIDANA**

**TESIS**



Oleh:

**Nama Mhs. : Fakhurrozi Farras Al-Husein Siregar**

**No. Pokok Mhs. : 19921021**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**

**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN DAN KEPASTAN HUKUM TERHADAP PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU  
TINDAK PIDANA**

**TESIS**



Oleh:

**Nama Mhs. : Fakhurrozi Farras Al-Husein Siregar**

**No. Pokok Mhs. : 19921021**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**

## HALAMAN PERSETUJUAN



### **PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK PIDANA**

Oleh:

**Nama Mhs. : Fakhurrozi Farras Al Husein Siregar, S.H.**  
**No Induk Mhs. : 19921021**  
**BKU : Kenotariatan**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis Program Magister  
Kenotariatan.**

Pembimbing 1

**Dr. Aroma Elmira Martha, S.H.,M.H.**

Yogyakarta, 29 Maret 2023

Pembimbing 2

**Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 29 Maret 2023

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

**HALAMAN PENGESAHAN**



**PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK  
PIDANA**

**Oleh:**

**Nama Mhs. : Fakhurrozi Farras Al-Husein Siregar**

**No. Pokok Mhs. : 19921021**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan  
dinyatakan**

**LULUS pada hari tanggal 29 Maret tahun 2023**

Pembimbing 1

**Dr. Aroma Elmira Martha, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 13 Juni 2023

Pembimbing 2

**Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 20 Juli 2023

Anggota Penguji

**Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 18 Juli 2023

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**



**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **MOTTO:**

1. *Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk dicapai. Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk diselesaikan. Karena “Sesungguhnya Allah bebas melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu menurut takarannya.”(QSAt-Thalaq:3).*
2. *Barang siapa yang belajar mendalami Al-Qur’an maka ia mendapatkan kedudukan yang mulia, barangsiapa yang membahas ilmu fiqih maka derajatnya meningkat, barangsiapa yang menulis hadis maka hujjahnya kuat, barangsiapa yang mengkaji bahasa maka akan memperlembut tabiatnya, barangsiapa yang mengkaji ilmu hisab maka luas daya pikirnya, barangsiapa yang tidak menjaga nafsunya maka tidak akan ada manfaat ilmunya. Imam Syafi’i.*
3. *"Ilmu hiasan lahir, agama hiasan batin. Ilmu memberikan kekuatan dan menerangi jalan, agama memberi harapan dan dorongan jiwa."*

### **PERSEMBAHAN:**

*Tesis ini saya persembahkan untuk:*

*Ayah dan Mama yang telah mengisi dunia saya dengan begitu banyak kebahagiaan sehingga seumur hidup tidak cukup untuk menikmati semuanya. Terima kasih atas semua cinta yang telah ayah dan mama berikan kepada saya. Segala perjuangan saya hingga titik ini saya persembahkan pada dua orang paling berharga dalam hidup saya. Hidup menjadi begitu mudah dan lancar ketika kita memiliki orang tua yang lebih memahami kita dari pada diri sendiri. Terima kasih telah menjadi orang tua yang sempurna.*

**SURAT PERNYATAAN  
ORISINALITAS KARYA ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Fakhurrozi Farras Al Husein Siregar, S.H.

Nim : 19921021

Adapun benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah ((Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul: **“PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK PIDANA”**.

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah-kaidah etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “Penjiplakan Karya Tulis Ilmiah (Plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik secara administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjaab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 27 Februari 2023



Fakhurrozi Farras Al Husein Siregar, S.H.

No. Pokok Mhs.: 19921021

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas karunia dan petunjuknya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perlindungan dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana”. Tak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman islamiyah, dan yang kita harapkan syafa’atnya di hari kiamat kelak. Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penyusun menyadari, bahwa tesis ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat kepada:

1. Allah SWT atas berkat, rahmat, hidayah, dan nikmat yang tak terhingga serta pertolongan dan kemudahan-Nya, tesis ini dapat diselesaikan oleh penulis.
2. Kedua orangtuaku, Bapak **Saiful Bahri Siregar** dan Ibu **Intan Menggalawati Harahap** yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan luar biasa kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak **Prof. Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D**, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
4. Bapak **Dr. Abdul Jamil., S.H., M.H**, selaku Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia.

5. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H., M.H**, selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
6. Ibu **Dr. Aroma Elmira Martha, S.H., M.H**, selaku Dosen Pembimbing Tesis I
7. Bapak **Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing Tesis II
8. Bapak **Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H**, selaku Dosen Penguji.
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
10. Seluruh Narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Keluarga dan sahabat di Magister Kenotariatan Angkatan 11, yang telah ikut membantu memperkaya khasanah keilmuan dan pengalaman.
12. **Anggi Hartati Hasibuan** yang selalu menemani penulis dalam suka dan duka.
13. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyusunan tesis ini yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu Semoga amal kebaikan yang telah dilakukan mendapat balasan dari Allah SWT. Sebuah harapan semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan khasanah keilmuan, bangsa, agama, dan negara, serta bermanfaat bagi semua

kalangan. Amin

Demikian ungkapan rasa syukur dan terimakasih penulis terhadap pihak-pihak yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Yogyakarta, 27 Februari 2023

Penyusun



Fakhurrozi Farras Al Husein Siregar, S.H.

No. Pokok Mhs.: 19921021

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	I
HALAMAN PERSETUJUAN.....	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	IV
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA .....	V
DAFTAR ISI.....	IX
ABSTRAK .....	XI
<i>ABSTRACT</i> .....	XII
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. RUMUSAN MASALAH .....	8
C. TUJUAN PENELITIAN .....	8
D. MANFAAT PENELITIAN.....	8
E. ORISINALITAS PENELITIAN.....	9
F. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
G. METEDOLOGI PENELITIAN.....	23
H. KERANGKA DAN SISTEMATIKA PENULISAN.....	27

<b>BAB II .....</b>	<b>29</b>
A. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	29
B. PERALIHAN HAK ATAS TANAH .....	59
C. TINDAK PIDANA TERHADAP PPAT .....	66
D. PERLINDUNGAN HUKUM .....	75
<b>BAB III.....</b>	<b>82</b>
<b>PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK PIDANA .....</b>	<b>82</b>
A. KEDUDUKAN PPAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK PIDANA BERKAITAN DENGAN AKTA YANG DIBUAT DIHADAPANNYA .....	82
B. PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK PIDANA. ....	100
<b>BAB IV .....</b>	<b>114</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>114</b>
A. KESIMPULAN.....	114
B. SARAN.....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>

## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mematuhi peraturan yang berlaku sesuai PP No. 24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), namun dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan cara pembuatan akta PPAT. Dengan demikian terjadi akibat hukum terkait penyimpangan terhadap PPAT yang akan dimintai pertanggungjawaban secara yuridis atas akta yang dibuatnya. Pada kedudukan terkait aspek perlindungan hukum terhadap PPAT tidak diatur secara tegas oleh peraturan jabatan PPAT. Permasalahan yang menjadi pembahasan adalah bagaimana kedudukan PPAT terkait akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya jika terjadi tindak pidana dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi tindak pidana. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan dan perlindungan hukum terhadap PPAT sebagai pejabat umum terkait akta yang dibuatnya berupa akta peralihan hak atas tanah jika terjadi tindak pidana. Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif. Dalam mengetahui permasalahan hukum digunakan bahan hukum primer yang meliputi semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi tesis, jurnal hukum, dan buku-buku hukum. Kewajiban PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap klien yang notabene membuat akta peralihan hak sehingga dapat memahami tugas dan kewenangan masing-masing. Hal ini untuk menghindari PPAT dari jeratan hukum yang berkaitan dengan tindak pidana. PPAT dalam menjalankan tugasnya terkait akta otentik sangat sensitif dengan keterkaitan kasus pidana yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Selama PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mematuhi koridor peraturan yang berlaku agar terlindung dari jeratan hukum pidana. Perlu adanya urgensi rancangan undang-undang (RUU) yang diinisiasi oleh lembaga eksekutif dan legislatif serta organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk membentuk rancangan undang-undang yang berkaitan secara eksplisit diantaranya tentang perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta otentik jika mengalami permasalahan hukum. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum terkait PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

**Kata Kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perlindungan Hukum, Peralihan Hak, Tindak Pidana

## **ABSTRACT**

*Land Deed Making Officers (PPAT) in carrying out their duties and authorities must comply with applicable regulations in accordance with PP No. 24 of 2016 concerning Amendments to PP No. 37 of 1998 concerning regulations on the Position of Land Deed Making Officers and the Code of Ethics of the Association of Land Deed Making Officials (IPPAT), but in practice there are often deed-making of land rights transfer not in accordance with the way of making deeds. PPAT. Thus, there are legal consequences related to deviations from PPAT which will be held juridically responsible for the deeds they make. In the position related to aspects of legal protection against PPAT, it is not expressly regulated by the PPAT Position Regulation. The issue under discussion is how the PPAT's position is related to the deed of transfer of land rights made by him in the event of a criminal act and legal protection for PPAT in making a deed of transfer of land rights in the event of a criminal act. This study aims to determine the position and legal protection of PPAT as a general official related to the deed he made in the form of a deed of transfer of land rights in the event of a criminal act. This research is a research with a normative juridical approach, using qualitative methods. To find out legal issues, primary legal materials are used which include all laws and regulations related to PPAT, while skunder legal materials include theses, law journals, and law books. PPAT's obligation in providing legal counseling to clients who in fact make a deed of transfer of rights so that they can understand their respective duties and authorities. This is to avoid PPAT from legal entanglements related to criminal acts. PPAT in carrying out its duties related to authentic deeds is very sensitive to the relationship between criminal cases contained in the Criminal Code (KUHP). As long as the PPAT in carrying out its duties and authorities must comply with the applicable regulatory corridors to be protected from criminal law entanglements. PPAT in carrying out its duties related to authentic deeds is very sensitive to the relationship between criminal cases contained in the Criminal Code (KUHP). As long as the PPAT in carrying out its duties and authorities must comply with the applicable regulatory corridors to be protected from criminal law entanglements. There needs to be an urgency for the draft law (RUU) initiated by executive and legislative institutions and organizations (Association of Land Deed Making Officials (IPPAT) to form draft laws that are explicitly related, including legal protection for PPAT in making authentic deeds if they experience legal problems. This can provide legal protection related to PPAT in carrying out their duties and obligations.*

**Keywords:** *Land Deed Making Officer, Legal Protection, Transfer of Rights, Criminal Act*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah menggambarkan belahan permukaan bumi termasuk badan bumi dibawahnya dan juga yang ada dibawah air yang langsung dikuasai oleh negara maupun dimiliki dengan suatu hak oleh perorangan ataupun lembaga hukum. Jika mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwasanya tanah merupakan permukaan bumi dengan dilengkapi secara komprehensif di Pasal 4 ayat 1 bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.<sup>1</sup> Pelaksanaan kegiatan pendaftaran atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adanya kesinambungan terhadap UUPA juga mengatur

---

<sup>1</sup> Pasal 19 Ayat (1) UUPA, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

kewajiban bagi pemegang hak milik, pemegang hak guna usaha, dan pemegang hak guna bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Akta PPAT merupakan *partij* akta yang artinya akta yang dibuat dihadapan PPAT yang menggambarkan keinginan dari penghadap maupun para penghadap atau para pihak akibatnya isi dari akta itu ialah tanggung jawab seluruhnya dari para penghadap. Terkait masalah ini PPAT tidak bertanggung jawab terhadap kriminalitas pada validitas material dengan akta yang terbuat dihadapannya, melainkan dalam perihal PPAT terbukti pernah melakukan pengecohan, manipulasi akta.<sup>2</sup> Terlebih lagi PPAT juga tidak bertanggung jawab dengan cara hati-hati kepada bukti material dalam *partij* akta yang terbuat dihadapannya, melainkan PPAT pernah melakukan pelanggaran (selaku contoh berpihak terhadap salah satu pihak). Ilustrasi *partij* akta merupakan akta jual-beli, akta tukar-menukar, akta PKR RUPS PT, dan lain-lain. Oleh sebab itu registrasi tanah jadi peranan penting untuk negara ataupun pemegang hak atas tanah serupa dengan Pasal 19 UUPA.

Perpindahan atau pemindahan hak atas tanah dalam intinya sanggup berlangsung lantaran 2 (dua) perihal, ialah dampak perkara hukum, serta dampak perilaku hukum. Perpindahan hak atas tanah terjadi sebab meninggalnya seseorang, akibatnya dengan cara hukum hak kepemilikannya berpindah pada ahli warisnya. Sebaliknya, perpindahan hak atas tanah disebabkan adanya tindakan hukum, terjadi akibat adanya akad jual beli, tukar-menukar, pembagian harta bersama, pendapatan pada perusahaan, serta pemberian hak bersama. Perpindahan hak atas tanah

---

<sup>2</sup> Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta, SinarGrafika, 2008), hlm. 28.

sejatinya tidak memunculkan aksi kejahatan sekiranya penduduk selaku pemilik hak berperan aktif pada menjaga serta memelihara administrasi pada tatanan informasi raga ataupun informasi yuridis kepemilikan tanah. Dalam hal ini ada keterkaitan kontribusi kedudukan PPAT serta Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) berlaku seperti pejabat yang mempunyai wewenang dalam melindungi dan menjaga minuta akta dengan bagus, sebab menggambarkan suatu arsip eksklusif yang wajib selalu dilindungi dan dipelihara keberadaannya. Pada dasarnya prosedur perpindahan hak atas tanah berkesinambungan pada Hukum Administrasi Negara. Perubahan hak atas tanah ialah sesuatu komponen dari wewenang yang dimiliki oleh PPAT sebagai pejabat umum penyelenggara akta pertanahan.

Perihal prosedur perpindahan hak atas tanah akta PPAT mengikuti hierarki peraturan yang berkaitan dengan pertanahan untuk pembuatan akta sesuai dengan indikasi fakta kepemilikan hak atas tanah itu. Sertipikat yang telah dikeluarkan wajib serupa dengan keterangan yang tertera pada buku tanah serta surat ukur, sebab statistik diperoleh dari buku tanah yang tercantum pada Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan negara memiliki peran yang penting serta memastikan, bukan cuma semata-mata selaku eksekutif determinasi Pasal 19 UUPA, namun lebih jadi pijakan yang menunjang jalannya administrasi pertanahan selaku salah satu program peraturan disiplin pertanahan serta hukum pertanahan di Indonesia. Oleh sebab itu, akta PPAT harus sesuai dengan peraturan yang berkaitan dengan PPAT, dapat dilandasi dijadikan dasar kokoh guna pendataan perubahan hak serta pembebanan hak yang berkaitan, atas terciptanya sesuatu keputusan hukum kepemilikan hak atas tanah seorang pada rencana penegakan hukum

terhadap perselisihan pertanahan.<sup>3</sup>

Tindak pidana PPAT dapat disebabkan karena PPAT melakukan perbuatan pidana. Hal ini mengacu kepada perbuatan hukum PPAT yang dapat menyebabkan tindak pidana berupa pemalsuan akta (Pasal 263 KUHP, penipuan (Pasal 378 KUHP). PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan PPAT terhadap sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 dan Pasal 85. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84). Terhadap PPAT sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak hormat (Pasal 85). Pada praktiknya, apabila ada akta PPAT yang dipermasalahkan oleh para pihak ataupun pihak berwenang atas PPAT ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yakni membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta PPAT. Dalam hal ini PPAT tidaklah kebal terhadap hukum, PPAT dapat dipidana apabila dapat dibuktikan pada pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja PPAT secara bersama-sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu atau merugikan pihak lain. Apabila oleh pengadilan terbukti, maka PPAT tersebut wajib dihukum sesuai peraturan berlaku.

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2016), hlm. 15.

Dewasa ini sering terjadi problematika perselisihan pertanahan yang antara lain berbentuk pertukaran hak atas tanah yang selalu terjadi. Perihal ini diakibatkan lantaran terdapatnya permainan oknum dari administrator (pejabat) ikut serta yang wewenangnya mengurus akta pertanahan. Ilustrasi permasalahan terhadap kasus peralihan hak atas tanah ditinjau dari direktori vonis Mahkamah Agung nomor perkara No. 43 K/TUN/2009. Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut langsung dipanggil untuk dijadikan saksi, bahkan tidak sedikit Pejabat Pembuat Akta Tanah digugat atau dituntut di muka Pengadilan. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tersandung masalah lebih banyak dikenakan pasal 266 KUHP tentang keterangan palsu atau pemalsuan surat. Selain itu, ada juga pasal 55 dan pasal 56 KUHP tentang penyertaan tindak pidana.

Peran pemerintah dalam mengupayakan terjadinya suatu kedamaian dan keadilan dalam dunia pertanahan sangatlah diperlukan, negara wajib memberikan jaminan keputusan hukum serta proteksi hukum pada aspek pertanahan dan agraria. Menurut Gustav Radbruch dalam menegakkan hukum terdapat 3 faktor yang mesti sering dicermati, yakni terdapatnya ketentuan hukum (*rechtssicherheit*), manfaat (*zweckmassigkeit*), serta keadilan (*gerechtigkeit*).<sup>4</sup> Dalam negara hukum, seperti Indonesia, ketiga faktor itu dapat mempengaruhi serta tidak dapat diabaikan, disamping ketiga faktor itu terdapat tiga prinsip hukum yakni menjamin keputusan, kedisiplinan, serta proteksi hukum yang berdasarkan bukti serta keseimbangan.

Perihal ini pastinya menuntut bahwa di dalam jalur hukum sangat

---

<sup>4</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfluhrug in die Rechtswissenschaft, Germany*, p. 36, dikutip oleh Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993), hlm. 3.

dibutuhkan terdapatnya perlengkapan fakta yang memutuskan hak serta peranan seorang selaku pokok hukum pada kehidupan bernegara serta bermasyarakat. Alat bukti yang dimaksudkan dalam permasalahan ini adalah adanya akta tanah. Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapatkan kepedulian serta pengendalian yang eksklusif dari negara, dimana kedudukan negara disini merupakan selaku pelaksana administrasi pertanahan supaya sanggup membagikan jaminan serta keputusan hukum atas tanah. Guna menciptakan jaminan serta kepastian hukum atas tanah dengan cara transparan sehingga menciptakan kerukunan dan kedamaian terhadap negara berupaya menyediakan perangkat hukum yang tercatat sempurna serta nyata dan juga bisa dilaksanakan dengan cara tidak berubah-ubah, tidak hanya itu penyelenggaraan pendataan tanah pun mesti dilaksanakan dengan cara efisien serta realistis serupa dengan peraturan yang resmi, ialah serupa dengan peraturan utama agraria.<sup>5</sup>

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ini sepatutnya bisa membagikan transformasi yang pokok dalam hukum agraria di Indonesia, paling utama di bagian hukum pertanahan, yang kemudian kita sebut sebagai hukum tanah. UUPA yang berlaku harus memprioritaskan kepentingan masyarakat Indonesia dan bisa memenuhi keperluannya menyesuaikan dengan permintaan zaman. Peraturan penerapan UUPA sangat dibutuhkan untuk mendapati kasus-kasus substansial yang berlangsung di masyarakat serta untuk terselenggaranya pendataan tanah di Indonesia. Kehadiran peraturan ini sangat berfungsi untuk para

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan* (Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005), hlm. 69.

pemegang hak atas tanah sebagai bukti hak atas tanah yang dikuasainya, tidak hanya itu terdapatnya peraturan guna berfungsi untuk pemerintah itu sendiri untuk menata dan menciptakan hukum yang mempunyai kepastian dan keadilan, dan mendapatkan penjelasan yang dibutuhkan perihal peralihan hak atas tanah yang jadi pokok utama tindakan hukum. Selaku jaminan ketentuan serta dasar hukum pada penyelenggaraan aktivitas pendataan tanah di Indonesia, maka dikeluarkanlah PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan diperbarui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peran serta tanggung jawab PPAT bukan hanya memuat lembar isian akta, membacakan akta, mengesahkan akta, serta membubuhkan stigma dalam akta, namun PPAT pula dituntut guna sanggup menjamin jika akta yang telah dikeluarkannya sesuai dengan ketentuan hukum yang legal. Akta-akta yang dibikin oleh PPAT ialah akta asli (otentik) serta memiliki peran dan andil yang sangat berarti dalam jalur hukum, baik hukum khusus maupun hukum massa. Akta asli membagikan proteksi serta kejelasan hukum untuk pihak terkait guna dimanfaatkan sebagai perlengkapan data tertulis terkuat dan terlaksana.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait perlindungan hukum PPAT dalam hal melaksanakan salah satu tugas dan wewenang yang diantaranya dalam melaksanakan pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Tentu dalam melaksanakan pembuatan akta harus memenuhi koridor peraturan yang berlaku. Namun diluar praktik hukum pastinya ada beberapa PPAT yang menjadi oknum ataupun menjadi korban dalam hal menjalankan tugas

dan kewenangan dalam pembuatan akta. Oleh karena itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul **“Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya.
2. Mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini dapat berguna dan bermanfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pembaharuan terkait problematika yang dialami oleh profesi PPAT dalam hal ini mengurus kasus peralihan hak atas tanah.
- b. Memberikan sumbangan ilmiah dalam teori dan praktik bahwasanya dalam hal mengurus kasus peralihan hak atas tanah harus detail mendalami sejarah tanah yang dimiliki dan juga mematuhi regulasi undang-undang yang berlaku.
- c. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan profesi PPAT dalam menangani kasus peralihan hak atas tanah serta menjadi bahan kajian lebih lanjut.

## 2. Secara praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

Memberikan pemahaman lebih mendalam kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sumbangan pemikiran tentang problematika perlindungan dan kepastian hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian terdiri dari hasil-hasil review terhadap penelitian atau terhadap kajian-kajian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya terkait mengenai masalah-masalah penelitian yang penulis teliti.<sup>6</sup> Bagian akhir dari

---

<sup>6</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 85.

orisinalitas penelitian ini, penulis menjelaskan sampai dimana masalah tersebut sudah pernah diteliti atau dikaji serta menguraikan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis sebelumnya. Berdasarkan penelusuran data pencarian yang penulis ketahui baik berupa tesis maupun yang sudah ada atau yang sedang berjalan hingga saat ini penelitian tentang perlindungan dan kepastian hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana, bukan pertama kali dilakukan penelitian ini. Sebelumnya juga telah dilakukan penelitian, oleh karena itu penulis untuk menjaga orisinalitas penelitian yang penulis tulis. Beberapa penelitian sebelumnya dapat dilihat dibawah ini:

<b>No.</b>	<b>Nama</b>	<b>Judul</b>	<b>Hasil Penelitian/ Simpulan</b>	<b>Unsur Kebaruan</b>
1	Purna Noor Aditama	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan peralihan hak atas tanah pada jual beli harus mengikuti koridor peraturan yang ditetapkan dan memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Upaya perlindungan hukum PPAT terhadap klien hanya sebatas keperdataan yang disebabkan adanya ganti rugi.	Penulis dalam penelitian ini fokus pada Perlindungan dan kepastian hukum terhadap PPAT mengenai peralihan hak atas tanah terkait tindak pidananya sedangkan tesis sebelumnya fokusnya kepada tanggung jawab dalam PPAT dalam membagikan proteksi hukum untuk para pihak dalam perpindahan hak atas tanah dengan jual beli.
2.	Ida Ayu	Tanggung	PPAT memiliki	Fokus penelitian

	Wulan Rismayanthi	Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.	tanggung jawab atas pembuatan akta sesuai Pasal 55 Peraturan Kepala BKN No. 1 Tahun 2006. PPAT memiliki tanggung jawab atas pembuatan akta sesuai Pasal 55 Peraturan Kepala BKN No. 1 Tahun 2006. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib dan bertanggungjawab mengecek administrasi buku tanah terdahulu sampai proses penerbitan sertifikat tanah.	tersebut berbeda dengan dengan penelitian penulis Karena penelitian tersebut fokus pada relevansi PPAT mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan akibat hukum terhadap pendaftarannya sedangkan penulis berfokus kepada subjek PPAT Dapat diberikan perlindungan dan kepastian hukum terkait pembuatan peralihan hak atas tanah jika ada tindak pidana.
--	-------------------	---	---	---

## F. Tinjauan Pustaka

### 1. Pengertian PPAT

Keberadaan PPAT dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dapat ditinjau dalam Pasal 6 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Untuk mengatur lebih lanjut mengenai PPAT maka dikeluarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto PP Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016. Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah “pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun". Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan mengenai PPAT sebagai pejabat yang tugasnya adalah membuat akta tanah mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian harta bersama maupun pembebanan hak mengenai hak atas tanah maupun satuan rumah susun.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat secara khusus berkaitan dengan tanah. Akta tersebut memenuhi persyaratan sebagai akta otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh UU, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu, di tempat dimana akta dibuat.<sup>7</sup> PPAT diangkat oleh Pemerintah dengan tugas memberikan pelayanan dalam bentuk hukum yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan hak tanggungan menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>8</sup> Selaku administrator umum yang berhak membuat akta-akta perihal pertanahan, PPAT pastinya wajib mempunyai potensi kecakapan dibidang pertanahan, maka akta yang dibuatnya tidak memunculkan perkara atau permasalahan dikemudian hari, mengingat akta yang telah dibuat

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono (II) dalam majalah Renvoi No. 8.44.IV, 2007: hlm. 11.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *op .cit.* hlm. 11.

dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan yang baik.

## **2. Tugas dan Kewenangan PPAT**

PPAT yang diangkat oleh negara dengan peran memberikan jasa pada struktur pembuatan sehubungan permintaan banyak orang serta lembaga hukum yang menyelenggarakan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, konstruksi dan pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan menurut keputusan yang diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>9</sup> Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Ayat (1 & 2) PP No. 37 Tahun 1998:

- a. PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 ayat 1 adalah sebagai berikut:
  - 1) Jual beli
  - 2) Tukar Menukar.
  - 3) Hibah.
  - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng).
  - 5) Pembagian hak bersama.
  - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

---

<sup>9</sup> Budi Harsono, *loc cit*,

- 7) Pemberian Hak Tanggungan.
  - 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- c. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang PPAT memiliki kewenangan membuat akta asli perihal seluruh aktivitas hukum begitu juga dalam Pasal 2 ayat 2 tentang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terlelak dalam daerah kerjanya. PPAT hanya berhak membuat akta perihal hak atas tanah maupun hak milik atas dasar rumah susun yang berlokasi di dalam wilayah kerjanya. Pembuatan akta oleh PPAT dihadiri oleh para pihak yang melaksanakan tindakan hukum yang terlibat serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi ketentuan guna berperan sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu (Pasal 38 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997). Lebih lanjut hal ini diatur dalam Pasal 17 Ayat 1 & 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. PPAT dapat membuat akta diluar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya yang sesuai ketentuan yang berlaku harus hadir tidak dapat datang dikantor PPAT karena alasan yang sah, dengan syarat jika para pihak wajib tampil dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta.

Salah satu tugas dan kewenangan PPAT dalam hal ini membuat berbagai macam bentuk-bentuk akta yang diatur di dalam Pasal 95 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 yang menerangkan jika akta tanah yang dibuat oleh PPAT guna dijadikan dasar pendataan transformasi data pendaftaran tanah, diantaranya:

- a. Akta jual beli.
- b. Akta tukar menukar.
- c. Akta hibah.
- d. Akta pemasukan dalam perusahaan.
- e. Akta pembagian hak bersama.
- f. Akta pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.
- g. Akta pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Selain akta-akta tersebut PPAT juga dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan. Berdasarkan peraturan tersebut, dalam pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dan disediakan oleh pemerintah. Namun ketentuannya dalam perkembangan telah diadakan perubahan dengan keluarnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 18 Tahun 2012 tanggal 27 Desember 2012 tentang Perubahan atas PMNA/KBPN No3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan No. 24 Tahun 1997. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melaksanakan tindakan hukum pemindahan hak tersebut ataupun orang yang

diberi otoritas dengan surat kuasa tercantum sesuai peraturan perundang-undangan yang legal.

### **3. Akta Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan atau Perpindahan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama pada pemegang hak yang baru menurut syarat peraturan perundang-undangan yang legal atau berlaku. Terdapat 2 (dua) cara perpindahan hak atas tanah, yakni beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa terdapat tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pemiliknya misalnya dengan pewarisan. Sementara itu dialihkan menunjuk dalam berpindahnya hak atas tanah melalui tindakan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya lewat jual beli. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*" Jadi perpindahan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, hal ini disebabkan lantaran adanya tindakan hukum yang disengaja ataupun tidak dikarenakan tindakan hukum yang sudah terencana. Berbagai

macam unsur bahwasanya peralihan hak dapat dilakukan oleh masyarakat yang berkaitan dengan aturan-aturan dalam hukum yang diantaranya perpindahan hak atas tanah yang dikarenakan akibat pewarisan, jual beli, sumbangan serta tukar menukar.

a. Pewarisan

Peralihan perpindahan hak atas tanah bisa terjadi dikarenakan pewarisan atau sering disebut dengan waris, yaitu dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah tersebut dengan sendirinya (karena hukum) beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya hak atas tanah tersebut diakibatkan tanpa ada perbuatan hukum yang sengaja, tetapi dengan sendirinya/secara otomatis karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

b. Jual beli

Jual beli dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki sesuai kesepakatan. Dalam jual beli ada 2 (dua) pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang menyerahkan barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli/ pihak yang membayar untuk membeli barang tersebut. KUH Perdata mengatur pengertian tentang jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 yang artinya” Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayarharga yang telah dijanjikan. Selanjutnya ada tambahan pengertian jual beli didalam Pasal 1458 bahwasanya “Jual beli dianggap telah terjadi kedua antara belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat

tentang kebendaan tersebut dan harganya belum dibayar. Jadi jual beli yang dimaksud dalam Hukum Perdata merupakan suatu perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan.<sup>10</sup>

c. Hibah

Hibah dalam pengertian umum diartikan sebagai pemberian suatu benda dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan pada waktu yang memberikan barang masih hidup. Hibah mempunyai dua pengertian, secara umum hibah dapat diartikan memindahkan kepemilikan barang kepada orang lain ketika masih hidup. Akan tetapi hibah pengertian secara khusus adalah pemindahan kepemilikan suatu benda yang bukan suatu kewajiban pada orang lain ketika masih hidup dengan ijab dan qabul tanpa mengharapkan pahala atau karena menghormati dan juga bukan karena menutupi kebutuhan. Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KIH) mengartikan hibah sebagai “pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki”.<sup>11</sup>

Hibah berbeda dengan wasiat ataupun waris. Hibah, waris dan wasiat sama-sama mengenai perpindahan hak milik atas suatu harta pada orang lain, tetapi diantara ketiganya memiliki ciri-ciri khusus yang menjadikannya berbeda satu sama lainnya. Hibah merupakan tindakan pengalihan hak milik atas suatu harta yang dilakukan semasa hidup kepada orang yang dikehendaki oleh si pemberi hibah dan dilakukan seketika itu (tanpa menunggu si pemberi

---

<sup>10</sup> Wntjik Saleh, *Hak Atas Tanah* (Ghalia Indah, Jakarta, 1997), hlm. 31.

<sup>11</sup> <http://makmum-anshory.blogspot.com>, hibah, diakses tgl 14 Maret 2011.

hibah meninggal). Hibah merupakan tindakan persetujuan dari si pemberi hibah pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah. Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata bahwasanya akta hibah dapat dibuat dihadapan notaris.<sup>12</sup> Akan tetapi untuk saat ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penghibahan tanah merupakan perbuatan hukum yang tujuannya dapat memindahkan hak atas tanah dapat dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

d. Tukar Menukar

Menurut Pasal 1541 KUH Perdata tukar menukar ialah “suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan barang suatu timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”. Definisi dari perjanjian tukar menukar yakni sesuatu akad yang terbuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, pada akad itu pihak yang satu bertanggung jawab memberikan benda yang diganti, sedemikian itu pula pihak yang lain mempunyai hak menyambut benda yang ditukar. Benda yang sanggup diganti oleh para pihak, bisa berbentuk benda bergerak dan benda tidak bergerak. Penyerahan barang bergerak dapat dilaksanakan secara penyerahan barang itu secara langsung sedangkan barang tidak bergerak harus menggunakan penyerahan secara yuridis formal. Dalam tukar menukar ada hak dan kewajiban yang timbul, yaitu hak untuk menerima barang dari pihak lain dan kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak lain. Secara terperinci

---

<sup>12</sup> <http://anggara.org/2007/09/18/tentang-hibah>, diakses tgl 15 Maret 2011.

mengenai tukar- menukar bisa dikatakan gugur, jika barang yang menjadi obyek tukar-menukar musnah diluar kesalahan salah satu pihak maka perjanjian tukar-menukar itu menjadi gugur. Hal ini diatur dalam Pasal 1545 KUH Perdata, dan jika barang tersebut dianggap gugur maka pihak yang telah menyerahkan barang tersebut dapat menuntut kembali barang tersebut.

Pembuktian jika hak atas tanah tersebut dialihkan, sehingga wajib dibuktikan dengan suatu akta yang telah dibuat serta dihadapan PPAT ialah akta jual beli yang sesudah itu akan dijadikan sebagai dasar pendataan pergantian keterangan registrasi tanah begitu pula diartikan pada ketentuan syarat pada Pasal 95 Ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria atau yang sekarang disebut Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang terbuat dihadapan PPAT itu berniat guna memberikan ketentuan hukum terhadap pemegang hak atas sesuatu bidang tanah. Semenjak berlakunya UUPA, perpindahan hak atas tanah bisa dicoba melalui jual beli, penggantian, penghibahan, pemberian dengan amanah, pemberian menurut adat serta tindakan lainnya yang dimaksudkan guna memindahkan hak milik.

#### **4. Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Terhadap PPAT**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata perlindungan memiliki pengertian tempat bersembunyi atau berlindung, perihal maupun tindakan yang menjaga atau pelindung. Penjelasan hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti: (a) peraturan ataupun adat yang secara legal disangka mengikat, yang dikukuhkan oleh pemerintah atau negara; (b) hukum, undang-undang, dan sejenisnya guna mengontrol pergaulan hidup warga negara; (c)

norma (kaidah, ketetapan) tentang kejadian (alam) yang khusus; (d) ketentuan (estimasi) yang diresmikan oleh ketua pengadilan (di pengadilan) dalam pengertian vonis.<sup>13</sup> Merujuk dari penjelasan itu proteksi hukum menggambarkan usaha memelihara yang dilakukan negara ataupun pemerintah dengan beberapa peraturan yang ada. Lebih tepatnya perlindungan hukum ialah fungsi dari hukum itu sendiri yang dapat memberikan perlindungan hukum dari pemerintah ke masyarakat. Beranjak dari definisi sederhana tersebut, *Kamus Hukum* mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang memastikan tingkah laku seseorang terhadap lingkungan masyarakat. Peraturan tersebut dibuat oleh badan-badan legal yang berhak serta pelanggaran pada peraturan-peraturan itu yang akan mengakibatkan pengumpulan tindakan.

Dengan kata lain bisa dibilang jika perlindungan hukum sebagai suatu cerminan khusus dari fungsi hukum itu sendiri, yang mempunyai rancangan bahwa hukum memberikan suatu keseimbangan, keadilan, kedisiplinan, ketentuan, manfaat, dan perdamaian. Pengertian diatas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya:

- a. Teori Perlindungan Hukum menurut Philipus M Hadjon, lebih menitikberatkan kepada perlindungan hukum di bidang Hukum Administrasi Negara. Menurutnya belum ada Teori Perlindungan Hukum lain yang lebih general atau berlaku umum, maksudnya belum ada yang

---

<sup>13</sup> Kamus Hukum Online, <http://kamusbahasaindonesia.org/hukum>, diakses pada tanggal 16 Januari 2020.

mengemukakan pendapat tentang perlindungan hukum yang tidak menitikberatkan pada hukum tertentu, karena banyak yang mengemukakan tentang teori perlindungan hukum tetapi menitikberatkan pada hukum tertentu, seperti Hukum Perlindungan Konsumen, Perlindungan Hukum terhadap Saksi, Perlindungan Anak, Perlindungan terhadap Hak atas Kekayaan Intelektual, dan lain-lain.<sup>14</sup>

- b. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan perlindungan hukum merupakan adanya usaha menjaga kepentingan seseorang dengan kiat mendistribusikan suatu Hak Asasi Manusia kewenangan kepadanya guna bertindak pada rencana kepentingannya tersebut.<sup>15</sup>

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila memprioritaskan memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya, karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial. Indonesia merupakan negara hukum yang tercermin dalam perundang-undangan yang hadir dalam hukum Indonesia. Selain itu, hampir seluruh aspek dalam kehidupan bermasyarakat diatur dalam hukum yang jelas yang ada di Indonesia. Melalui hukum, pemerintah mampu mengatur dan menertibkan masyarakat, sehingga kehidupan dalam bermasyarakat pun

---

<sup>14</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987), hlm. 1-2.

<sup>15</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm. 54.

menjadi lebih tertib. Secara normatif, kepastian hukum yang dimaksud yakni pada saat suatu peraturan dibuat dan disampaikan dengan cara pasti yang berkesinambungan mengelola dengan efisien dan masuk akal. Kepastian hukum sebagai salah satu misi hukum serta bisa disebut dengan usaha dalam menghasilkan keseimbangan dan keadilan.

## **G. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat Yuridis Normatif. Penelitian Hukum Yuridis Normatif merupakan suatu teknik penelitian hukum dengan memanfaatkan literatur yang dilakukan dengan metode mengkaji bahan-bahan literatur atau keterangan sumber belaka<sup>16</sup>. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, dasar-dasar hukum serta peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan pokok utama pembahasan.

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini dilakukan dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.<sup>17</sup> Maka penulis menggunakan jenis penelitian ini, karena untuk mengkaji terhadap perlindungan dan kepastian hukum terhadap PPAT perihal pembuatan akta perpindahan hak atas tanah yang didasari tindak pidana, serta agar ditemukan solusi dari masalah yang berkaitan dengan dilandasi secara kepustakaan dan juga dengan menggunakan teori-teori,

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996), hlm. 63.

konsep-konsep, asas-asas serta peraturan perundang-undangan hukum yang berkaitan dengan pokok utama penelitian.

## **2. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian: Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana.

## **3. Subyek Penelitian**

- a. Dyah Marulina Budi Mumpuni (Notaris /PPAT Kota Yogyakarta)
- b. Agus Setiawan, S.H., Sp.Not. Hakim Madya Muda Pengadilan Negeri, Hubungan Industrial, Tindak Pidana Korupsi Kelas 1A.

## **4. Bahan Hukum**

Data penelitian atau bahan hukum ini menggunakan tiga sumber data yaitu data primer, data skunder dan data tersier.

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas atau semua aturan hukum yang dibentuk secara resmi oleh suatu lembaga negara yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi yang dilakukan oleh aparat negara. Antara lain berupa:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)
  - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per)
  - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
  - 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)
  - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998/PJPPAT) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/Ka BPN 3/1997)
- b. Bahan hukum skunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, putusan hakim, makalah dan lain sebagainya yang relevan terkait dengan penelitian yang dibahas.
  - c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk dan pelengkap dari penjelasan bahan hukum primer dan skunder, informasi terhadap kata-kata yang dibutuhkan dalam penjelasan lebih lanjut. Contoh bahan hukum tersier: KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), Ensiklopedia, dan seterusnya.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini dilaksanakan dengan memanfaatkan alat pengumpulan

data, yaitu: studi kepustakaan,<sup>18</sup> atau studi dokumen (documentary study) untuk mengumpulkan data skunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, jurnal hukum, hasil penelitian-penelitian dan dokumen peraturan perundangan-undangan, seperti: Kitab Hukum Acara Pidana (KUHP), Kitab Hukum Acara Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Hukum Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Metode pengumpulan data yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mendapatkan data primer peneliti menggunakan studi kepustakaan, yaitu mengkaji terhadap literatur-literatur atau dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dan diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menggunakan peraturan perundangan-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan termasuk dari internet berupa jurnal, penelitian terdahulu, kamus hukum.
- b. Untuk mendapatkan data skunder menggunakan teknik wawancara secara langsung dengan subjek pihak-pihak yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Notaris/PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT/ Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, Hakim

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 81.

Pengadilan Negeri. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah dengan teknik Snowball Sampling dengan pengambilan sampel berdasarkan wawancara atau korespondensi.

## **6. Analisis Penelitian**

Penelitian ini bersifat menjelaskan permasalahan dengan analisa deskriptif kualitatif mengamati dengan cara mendalam serta komprehensif yang terpaut dalam mencermati norma-norma yang ada pada peraturan berkaitan dengan perlindungan serta kepastian hukum, peralihan hak atas tanah dan kewajiban dan tugas, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **7. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang dipergunakan pada pembahasan penelitian ini merupakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai hukum tertulis pada peraturan perundang-undangan (*law in books*) ataupun hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah serta aturan secara riil dan fungsional dalam sistem hukum yang nyata. Tujuan dari pendekatan yuridis normatif untuk menganalisis permasalahan dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan PPAT yang memiliki tugas, jabatan dan wewenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi tindak pidana.

## **H. Kerangka dan Sistematika Penulisan**

Penulis menguraikan ulasan-ulasan sistematika yang penulis paparkan dalam penelitian ini agar mudah untuk dipahami dan dibahas, sistematikatersebut antara lain:

### **Bab I Pendahuluan**

Bagian ini menjelaskan tentang latar belakang masalah terkait yang mendasari permasalahan penelitian, perumusan masalah berisi uraian tentang apa yang akan diteliti dan dibahas dalam tesis ini, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Kerangka Teori, Metodologi Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bagian ini menjelaskan tentang paparan terhadap teori dan kajian pustaka yang berhubungan dengan Perlindungan dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana.

## **Bab III Analisis Penelitian**

Bagian ini menjelaskan tentang analisis dan pembahasan terhadap rumusan masalah, yakni:

- a. Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuat Dihadapannya.
- b. Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana.

## **Bab IV Penutup**

Bagian ini merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang pernah dijelaskan, serta diikuti saran-saran yang berlandaskan hasil temuan-temuan yang telah dihasilkan sepanjang pelaksanaan penelitian.

## BAB II

### A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

#### 1. Pengertian PPAT Sebagai Pejabat Umum

Regulasi mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dengan PP No. 19 Tahun 1961 mengenai Registrasi Tanah dengan sebutan Pejabat bukan Administrator atau pejabat secara umum<sup>19</sup>. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikategorikan sebagai pejabat umum tercantum dalam Pasal 1 Ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) yang bermakna yakni:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Kemudian, peran PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas pada Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, bahwa “kedudukan PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”, sedang aturan jabatan diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri sesuai Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perubahan berikutnya, guna mewujudkan Pasal 1 angka 24 dan Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang peran PPAT selaku administrator (pejabat umum), pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Pasal 1 Ayat (1) yang berbunyi:

---

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 95.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun”. Bersumber pada ketiga peraturan perundang-undangan di atas, yang secara jelas membuktikan jika PPAT perannya sebagai administrator umum wajib independen dengan cara administratif ataupun institusional, serta tidak terkait dalam pimpinan maupun pihak-pihak lain.<sup>20</sup> Teori independen PPAT itu dalam melaksanakan tugasnya, merupakan arti yang sama dengan teori akuntabilitas, baik dalam perihal pertanggungjawaban dengan cara spiritual, pertanggungjawaban dengan cara hukum, pertanggungjawaban dengan cara akhlak, pertanggungjawaban dengan cara administrasi, serta pertanggungjawaban dengan cara finansial, dan wajib dapat menerima kritik dan pengawasan dari luar dan juga bertanggung jawab pada pihak luar atas hasil penerapan peran jabatannya.<sup>21</sup>

Sebagai administrator atau pejabat umum yang mempunyai kuasa dalam membuat akta-akta perihal pertanahan, PPAT pastinya wajib mempunyai potensi serta kecakapan dibagian pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak memunculkan kasus dikemudian hari, mengingat akta yang dibuat bisa dipakai sebagai perlengkapan bukti sudah terbentuknya tindakan hukum pengalihan hak ataupun pembatalan hak atas tanah. Bersumber pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 96-99.

Akta Tanah (PJPPAT) membedakan PPAT menjadi 4 (empat) macam, yaitu<sup>22</sup>:

Pasal 1 angka 1

“Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pasal 2 angka 2

“Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Pasal 1 angka 3

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus, adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.”

Pasal 38 Ayat (3)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pengganti adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti.”

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Bersumber pada ketentuan perundangan-undangan pertanahan, begitu juga diatur pada Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan pelaksanaannya, Pasal 2 - 6 PERKABAN No.1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran PP No 37 Tahun 1998 serta Permenag/KBPN No 3 Tahun 1997 yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pokok pembuatan akta, sebagai bukti telah dilakukan perbuatan

---

<sup>22</sup> Adeka Andari Pernia, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum”, *Jurnal Recital Review*, Vol. 3 No 2, 2021, hlm. 127.

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.<sup>23</sup>

Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal yaitu<sup>24</sup> :

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Pembagian hak bersama;
- d. Hibah;
- e. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggunga;
- f. Pemasukan ke dalam perusahaan, dan;
- g. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- h. Pemberian Hak Tanggungan;
- i. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

Bersumber pada pemahaman pasal diatas, pada melaksanakan peran serta kewenangannya PPAT sanggup membagikan kewenangannya pada perihal membuat akta asli yang berhubungan dengan tindakan hukum begitu juga yang diartikan Pasal 2 ayat (2) tentang hak atas suatu tanah. Sesuai dengan kedudukan PPAT sebagai administrator (pejabat) umum, sehingga akta yang dibuatnya diberi peran sebagai akta asli.

PPAT melakukan kewajiban serta kewenangannya sesuai tatanan akta-akta yang patut atau wajib, dan juga lembar isian (formulir) yang dipergunakan serta

---

<sup>23</sup> Fred B.G Tumbuan, “*Beberapa Catatan Mengenai Pembuktian Akta Otentik*”, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 6-Nomor 2, 1976, halaman. 123.

<sup>24</sup> Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 277.

metode pengisiannya sesuai dengan lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 meliputi, yaitu: (1) Akta jual beli; (2) Akta tukar menukar; (3) Akta hibah; (4) Akta pemasukan ke dalam perusahaan; (5) Akta pembagian hak bersama; (6) Akta pemberian hak tanggungan; (7) Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; (8) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan jika dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN maka merupakan tindakan pelanggaran dan akta yang dimuat tidak dapat memenuhi syarat serta tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik.

Kenyataan dilapangan kasus akta yang dipakai pada prosedur perpindahan hak atas tanah seringkali timbul dikemudian hari efek tuntutan, antara lain ialah sebab akta tidak memenuhi keputusan Pasal 54 PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang berbunyi yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh oleh para pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 100 dan 101; Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana pasal 101 Permenag/ KBPN No. 3 Tahun 1997.

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum/tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997.

Oleh sebab itu guna menghindari kasus diatas, sehingga saat sebelum dicoba pembuatan akta, PPAT harus melaksanakan pengecekan keabsahan akta dalam kantor pertanahan setempat, serta pemberitahuan informasi fisik ataupun informasi formil perihal obyek, antara lain PPAT harus menyertakan nomor hak atas tanah, nomor Tulisan Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, penggunaan serta penggunaan tanah sesuai dengan kondisi lapangan.

### **3. Pengangkatan PPAT**

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedang pembinaan dan pengawasannya dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah Kabupaten/Kota dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN) sesuai dengan mekanisme yang merujuk pada pasal-pasal tertentu, yaitu:

#### **Pasal 11**

- a. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN).
- b. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- c. Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

## Pasal 12

- a. Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang
- b. penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- c. Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.
- d. Materi ujian PPAT terdiri dari: 1) Hukum Pensertipikatan tanah Nasional; 2) Organisasi dan Kelembagaan Pensertipikatan tanah; 3) Pendaftaran Tanah; 4) Peraturan Jabatan PPAT; 5) Pembuatan Akta PPAT; dan 6) Etika Profesi.

### **4. Tata Cara Pembuatan Akta PPAT**

Peraturan cara pembuatan akta asli wajib memenuhi SOP (Standar Operasional Prosedur) serta unsur-unsur yang diatur pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan di dalam Undang-Undang;
- c. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
- d. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan

nyata (*feitelijk levering*).<sup>25</sup>

Menurut pasal 165 HIR menyebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu.

(KUH Perdata 1868, 1870, dst; Sv 380; IR 168, 304). Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting sesuai ketentuan Pasal 1482 KUH Perdata yang menyebutkan, yaitu: “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Tentang perihal ini, penyerahan sebidang tanah melingkupi penyerahan sertifikatnya.

Perpindahan hak atas tanah dari pemilik pada penerima diikuti dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*) ialah penyerahan yang wajib dipenuhi formalitas hukum mencakup pemenuhan ketentuan, dilakukan dengan metode yang sudah diresmikan dengan memakai akta yang dibuat oleh ataupun dihadapan PPAT.<sup>26</sup> Bersangkutan dengan jual beli tanah, ada (dua) ketentuan yang wajib dipenuhi pada peraturan cara pembuatan akta kesepakatan dalam

---

<sup>25</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 79.

<sup>26</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 55-56.

jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT yaitu ketentuan formil serta ketentuan substansial.<sup>27</sup>

Sebaliknya tentang tatanan serta aturan teknik pembuatan akta PPAT didasarkan Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT memutuskan jika “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.” Keputusan yang diartikan pada perihal ini ialah PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang ditegaskan dalam Pasal 38 Ayat (2) yang berbunyi, yaitu “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri”, sedangkan aturan menteri yang dimaksud adalah PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 95-102, dan Pasal 21-24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, Pasal 51-55 Perka BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.

a. Syarat Formil

Beberapa syarat formil dan tahapan yang harus dipenuhi PPAT dalam pembuatan akta PPAT yaitu:

- 1) Melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan untuk mengetahui kesesuaian data sertifikat obyek jual beli, hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Pendaftaran Tanah. yang berbunyi:

---

<sup>27</sup> Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan.6. Sinar Grafika, Jakarta, 2014), hlm. 77-78.

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.”

- 2) Melakukan pembuatan akta dengan bentuk yang sesuai dengan ketentuan Pasal 96 Perka BPN 8/2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal ini yang dimaksud yaitu PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh BPN, sebagaimana di atur pada Pasal 96 ayat (5) yang menyebutkan “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).”
- 3) Pasal 98 Ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan: “Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.”
- 4) Pasal 99 Ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan, yaitu: “Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee 49 (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c) bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
  - d) bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.”
- 5) Pasal 101 Ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:  
“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
- 6) Pasal 101 Ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:  
“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”
- 7) Pasal 101 Ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

yaitu: “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

- 8) Pasal 23 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, yaitu:  
“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”
- 9) Pasal 40 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berupa dokumen dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”
- 10) Pasal 40 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:  
“Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan.”
- 11) Pasal 91 Ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu:

“Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ketentuan tentang tugas PPAT meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli diatur sesuai Pasal 24 Ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (UU BPHTB), yang berbunyi: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.” Sedangkan bagi penjual diatur pada Pasal 2 Ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, yang menyatakan:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya”.

b. Syarat materiil

Tidak hanya ketentuan formal dalam perihal mengemukakan

penerapan perpindahan hak atas tanah sehingga dibutuhkan pula ketentuan substansial, diantaranya konsumen mempunyai hak membeli tanah yang bersangkutan. Perihal pemahaman ini apabila konsumen sebagai penerima hak wajib yang memenuhi ketentuan pemilikan tanah yang hendak dibelinya.<sup>28</sup> Guna memastikan mempunyai hak ataupun tidaknya sang konsumen mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya terkait dalam kategori hak yang terdapat dalam tanah itu, dapat berupa hak kepunyaan atau kepemilikan, hak untuk konstruksi, ataupun hak pakai.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang bisa memiliki hak milik atas tanah hanya (WNI) Warga Negara Indonesia serta badan-badan hukum yang diresmikan oleh negara.<sup>29</sup> Apabila konsumen memiliki kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesia ataupun terhadap materi hukum yang tidak dikecualikan oleh negara, sehingga jual beli itu tertunda atas hukum serta tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual mempunyai hak menjual lagi tanah yang berkaitan, yang mempunyai hak menjual suatu bagian tanah itu yakni pemegang setuju dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Jika pemilik sebidang tanah cuma satu orang, sehingga dia mempunyai hak guna menjual sendiri tanah itu. akan tetapi, apabila pemilik tanah dua orang lalu yang mempunyai hak menjual tanah itu yaitu kedua orang tersebut. Tidak bisa seseorang saja yang memiliki

---

<sup>28</sup> A. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 14.

<sup>29</sup> Lihat, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

peran sebagai seorang penjual.<sup>30</sup> Ketiga, hak-hak tanah yang berhubungan boleh diperjualbelikan serta tidak lagi dalam persengketaan.

Apabila merujuk dalam hukum utama agraria sehingga tanah yang bisa diperjualbelikan berbentuk: hak kepemilikan, hak untuk usaha, hak untuk konstruksi, hak pakai. Apabila salah satu ketentuan substansial tersebut tidak terpenuhi, pada pengertian penjual bukan merupakan orang yang mempunyai hak atas tanah yang telah dijualnya. Konsumen yang tidak memenuhi ketentuan guna sebagai pemilik hak atas tanah ataupun tanah yang diperjualbelikan lagi maupun mengalami permasalahan persengketaan sehingga tanah tidak bisa diperjualbelikan dengan cara otomatis jual beli tanah itu dengan tidak legal.

Jual beli tanah yang bukan dilakukan oleh pemiliknya dan dijual kepada pembeli maka jual beli itu tertunda demi hukum. Maksudnya, semenjak semula hukum berpendapat tidak pernah berlangsung jual beli.<sup>31</sup> Penjual mempunyai hak serta berhak menjual hak atas tanah, yang mempunyai hak menjual tanah itu yakni orang yang namanya tercatat pada akta ataupun melainkan sertifikat. Seorang berhak menjual tanahnya kalau ia telah berumur. Apabila seorang mau menjual tanah pada pengampuan, dapat diwakili oleh pengampunya. Serta penjual tanah itu dapat diwakili oleh orang lain selaku yang memperoleh kekuasaan, sehingga yang memperoleh kekuasaan memperlihatkan surat kuasa notarial.

---

<sup>30</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 2.

<sup>31</sup> *Ibid*, hal. 77.

Pada perihal ini butuh tahapan-tahapan yang perlu dicoba guna memenuhi ketentuan substansial pada pembuatan akta PPAT, bila merujuk dengan cara praktek PPAT bisa menerapkan dengan memohon serta meneliti dengan cermat serta saksama syarat sebagai berikut, ialah:

- 1) Status obyek jual beli (tanah) kepemilikan perorangan ataupun kepemilikan bersama. PPAT wajib memeriksa dasar hukum pemilik obyek jual beli para pihak. Bila obyek kepunyaan bersama suami istri, maka perlu membuat surat persetujuan istri ataupun suami, apabila kepunyaan bersama, maka diperlukan dan dibuat surat persetujuan seluruhnya pemegang hak atas tanah, dan apabila di bawah usia 18 tahun, maka wajib ada orang tua ataupun pihak yang diberi kekuasaan dari pemilik guna menjual;
- 2) Bukti identitas diri dari para pihak, PPAT wajib mengecek bukti formil dari bukti identitas diri para pihak
- 3) Jika status obyek jual beli merupakan HGB atau HGU atau HP, PPAT wajib memeriksa jangka periode berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan;
- 4) Harga jual beli mestinya telah dibayar lunas saat sebelum akta ditandatangan;
- 5) Memeriksa data pembayaran PBB tahun saat sebelum sampai tahun transaksi guna mengontrol ada tidaknya utang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedang tahun perundingan PBB dipergunakan oleh PPAT guna memperkirakan besarnya Pajak Penghasilan (PPh)

atas perpindahan hak atas tanah untuk penjual serta buat memperkirakan besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) buat konsumen.

- 6) Obyek jual beli (tanah) yang telah diperjualbelikan wajib berposisi di daerah kerja.

PPAT berhak menolak guna membuat akta jual beli<sup>32</sup> atas permohonan para penghadap, bila dengan cara yuridis para penghadap tidak memenuhi ketentuan substansial diatas, sebagai halnya ketentuan dalam Pasal 39 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, yaitu:

- 1) Penghadap tidak memberikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- 2) Salah satu atau penghadap yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
- 3) Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- 4) Adanya izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 5) Obyek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa baik

---

<sup>32</sup> Urip, Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 372.

dalam hal data fisik dan/atau data yuridis;

- 6) Tidak dipenuhinya syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **5. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT.**

Sebagai landasan hukum pembuatan akta PPAT, Regulasi mengenai pembentukan akta PPAT dari dulu hingga sekarang mengacu kepada:

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta;
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penggunaan blanko Akta PPAT secara historis dimulai sejak tanggal 7 September tahun 1961 melalui PMA 11/1961 tentang Bentuk Akta, dan PPAT wajib menggunakan. Selanjutnya dalam perkembangannya, berlaku PERKABAN 3/1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa akta PPAT harus dibuat dengan menggunakan blanko akta PPAT yang disediakan atau dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional atau

instansi lain yang ditunjuk.

PPAT sebagai pejabat umum kewenangannya dibatasi hanya membuat 8 (delapan) jenis akta sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) PJPPAT Jo. Pasal 95 Ayat (1) PERKABAN 3/1997 Jo. Pasal 2 Ayat (2) Perka BPN 1/2006, yaitu: jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kemajuan berikutnya, lahirlah fondasi hukum terkini PPAT yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 (PERKABAN 8/2012), perihal ini dimungkinkan PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat sendiri akta-akta yang berkaitan di aspek pertanahan, baik yang menyangkut perpindahan hak semacam jual beli, tukar menukar, sumbangan, penghasilan kedalam perusahaan, akta pembagian hak bersama.

## **6. Wilayah Kerja PPAT.**

Jabatan dan profesi PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang dasar hukum awalnya dari UUPA, yaitu: “Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Daerah kerja PPAT dapat dilihat berdasarkan letak pendaftaran tanah tertentu. Daerah kerja PPAT sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu satu wilayah kabupaten/kotamadya, namun setelah peraturan tersebut diganti menjadi PP No. 24 Tahun 2016 wilayah kerja PPAT berubah

mencakup satu wilayah Provinsi.

PPAT yang berkehendak untuk memindahkan lokasi kantor yang terdapat di kawasan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT tersebut tentunya dapat dilaksanakan dengan cara melaporkan kepada pihak kantor pertanahan dimana kedudukan PPAT tersebut. PPAT hanya diperbolehkan memiliki satu lokasi kantor di daerah kedudukannya, tidak diperkenankan untuk mendirikan kantor lain ataupun kantor cabang. Apabila PPAT juga merangkap sebagai notaris, maka kantor tersebut haruslah sama dengan tempat kedudukan kantor PPAT tersebut.

Wilayah kerja PPAT telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 12 Ayat 1 No. 37 Tahun 1998 yang merumuskan “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”, yang selanjutnya dipertegas dengan Pasal 13 ayat 1. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya, dan wilayah hukum PPAT sudah ditentukan sesuai pengangkatannya sehingga PPAT tidak diperkenankan membuat akta di luar wilayah wewenangnya.

Apabila PPAT membuat akta di luar daerah kerjanya sehingga akta itu disangka tidak legal. Pasal 1869 KUH Perdata menentukan, yaitu: “Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Oleh sebab itu, akta PPAT yang dibuat di luar daerah kerjanya tidak bisa dibilang sebagai akta asli, sebab dibuat oleh pejabat yang tidak berkuasa serta berdampak akta tersebut hanya memiliki kapasitas selaku akta dibawah tangan, akibatnya tidak bisa dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah serta tidak bisa didaftarkan di lembaga Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PPAT wajib berkantor di wilayah daerah kerjanya begitu juga diresmikan pada ketentuan pengangkatannya ataupun penentuan lain dari administrator yang berhak, serta PPAT dilarang guna memiliki kantor agen ataupun perwakilan maupun bentuk yang lain dengan tujuan menawarkan jasanya pada masyarakat. Guna menjamin profesionalitas serta jasa pada masyarakat, sehingga kantor PPAT wajib dibuka tiap hari melainkan hari libur pekerjaan dan hari libur nasional. Dan kantor tersebut dibuka dengan jam kegiatan minimal sebagaimana jam kegiatan kantor pemerintah ditempat daerah setempat.

Berikutnya dalam melaksanakan jabatannya PPAT wajib melayani para kliennya di kantornya, tetapi bila terdapat pihak yang tidak bisa muncul di kantor PPAT sehingga diberi peluang guna membuat akta diluar kantornya dengan syarat jika para pihak wajib muncul di hadapan PPAT ditempat pembuatan akta itu dan wajib dilangsungkan pembuatan akta daerah kegiatan PPAT tersebut.

## **7. Pemberhentian PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan-aturan yang berlaku sesuai peraturan perundangan-undangan

dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dan jika tidak mengikuti aturan sesuai dengan tugas, pokok dan fungsinya, maka PPAT dapat mengingat ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, PPAT dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan dilengkapi Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 Jo PP Nomor 24 Tahun 2016 Jo PERKABAN No. 1 Tahun 2006 menyebutkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena yaitu: (1) permintaan sendiri; (2) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk; (3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dan (4) diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.”

Sementara itu pemberhentian dengan tidak hormat dilakukan, apabila PPAT yakni: (1) melaksanakan pelanggaran berat kepada pantangan ataupun peranan sebagai PPAT, dan (2) dijatuhi sanksi kurungan sebab melakukan pidana tindakan kejahatan yang diancam dengan sanksi kurungan ataupun kurungan paling lama 5 (lima) tahun ataupun lebih berat bersumber pada vonis majelis hukum yang telah mendapatkan kapasitas hukum yang konsisten.

## **8. Sanksi Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta harus dilandasi dengan peraturan-peraturan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Diperkuat mengenai pengawasan dan pembinaan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Permen ATR/BPN 2018”), yang menggantikan ketentuan sanksi bagi PPAT pada Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006. Pemberian Sanksi yang dikenakan PPAT jika melakukan pelanggaran, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat;

Sebaliknya jika dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT terbukti melakukan pelanggaran baik, berupa pelanggaran yang berkaitan dengan nilai pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formale bewijskracht*) dan materiil (*materiele bewijskracht*), maka PPAT bisa dikenai sanksi administrasi, sanksi perdata maupun sanksi pidana.

- a. Sanksi PPAT Secara Administratif

Mengenai adanya sanksi administratif (dan juga denda serta ganti rugi) dimaksudkan agar PPAT dapat bertindak benar, sehingga produk PPAT yang berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum

lainnya dalam bidang pertanahan. Penjatuhan sanksi administratif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan berdasarkan hukum acara, mulai dari tata cara pemanggilan serta pemeriksaan, hingga penunjukkan mengenai pejabat maupun instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi. Sanksi administrasi akan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), maupun Kantor Pelayanan Pajak selaku pejabat tata usaha negara, jika dalam menjalankan tugas dan kewenangannya PPAT telah melanggar, yaitu:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 23 Ayat (1), Pasal 11 Ayat (1), Pasal 13 Ayat (2), Pasal 15 Ayat (1) tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi, yaitu:

Pasal 23 Ayat (1)

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a) teguran lisan;
- b) teguran tertulis;
- c) pemberhentian sementara dari jabatan.”

Pasal 11 Ayat (1)

“Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a) nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a

dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili pilihan diluar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d) nilai tanggungan;
- e) uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.”

#### Pasal 13 Ayat (2)

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

#### Pasal 15 Ayat (1)

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan;
- b) tidak memuat kuasa substitusi;
- c) mencantumkan secara jelas hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik hak tanggungan.”.

- 2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 62, Pasal 38 Ayat (1), Pasal 39, Pasal 40 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, yaitu:

Pasal 62

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Pasal 38 Ayat (1)

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.”

Pasal 39

PPAT menolak untuk membuat akta jika:

- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - (1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai

bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);

- (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat di Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- (3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- (4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- (5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- (6) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

- (7) Tidak memenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Akibat dasar penolakan membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya, yaitu:

Pasal 40

- a) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- b) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 38

Mengenai sanksi administratif dalam Pasal 10 Ayat (2) PP No 37 Tahun 1998 diperlukan penerapan untuk mengetahui yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah:

- a) pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui olehnya bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir dihadapannya;
- b) pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- c) Untuk penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran ringan adalah pelanggaran diluar yang dimaksud pada ayat (1),
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 24 Ayat (1)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.”

Pasal 25 Ayat (1)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.”

Pasal 26

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap Pelanggaran.

- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Apabila hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat (administrator) tata usaha negara kepada PPAT, serta PPAT merasa tidak puas atas ketetapan itu, maka berlandaskan Pasal 1 Ayat (4) UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, persengketaan permasalahan tersebut akan menjadi persengketaan tata usaha negara dan PPAT dapat secara langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).<sup>33</sup> Apabila tidak merasa puas terhadap hukuman yang dikenakan berlandaskan Pasal 51 Ayat (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan tingkat pertama, semua aturan itu guna memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum kepada PPAT.

PPAT sesudah itu dapat melaksanakan berbagai upaya administrasi dengan cara mengajukan banding ataupun keberatan ke PTUN tingkat kesatu guna mengajukan advokasi maupun memberikan penjelasan serta pemahaman dan mengajukan bukti-bukti. Apabila PPAT tidak puas atas vonis PTUN tingkatan pertama, maka sesuai prosedur bisa mengajukan banding terlebih lagi hingga kasasi, dan yang paling akhir sampai pemeriksaan kembali.

- b. Sanksi PPAT Secara Perdata

---

<sup>33</sup> *Ibid* hlm. 261.

PPAT dapat dijatuhkan sanksi perdata, jika PPAT terbukti telah melakukan kesalahan dan dapat ditetapkan dalam putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, dikarenakan telah melanggar aspek formal akta yang dibuatnya. Yang dapat dikatakan aspek formal dalam pembuatan akta yaitu terdapat pelanggaran akta yang bersifat kerugian terkait klien tersebut. Sehingga di pengadilan, PPAT merupakan sebagai tergugat tunggal yang melakukan pelanggaran bukan didasari dua pihak yang menyebabkan konspirasi antara PPAT dan klien dalam hal melakukan pelanggaran.

c. Sanksi PPAT Secara Pidana

Jika PPAT telah terbukti melakukan kesalahan berupa aspek format akta yang dibuatnya bisa dibuktikan serta teruji menerapkan dengan cara berencana dengan penuh kesadaran serta dilandasi dengan keinginan dan juga direncanakan oleh PPAT serta para pihak penghadap yang jika akta yang dibuatnya hendak dijadikan suatu perlengkapan guna melaksanakan suatu aksi kejahatan ataupun PPAT dengan cara sadar terencana buat dengan cara bersama-sama dengan para pihak yang berkaitan dapat menolong. Memerintahkan penghadap melaksanakan sesuatu aksi hukum yang diketahuinya sebagai aksi yang melanggar hukum berlandaskan vonis pengadilan negeri.

**B. Peralihan Hak Atas Tanah**

Perpindahan hak atas tanah merupakan salah satu tindakan hukum atau kasus hukum yang diakibatkan terjadinya terdapatnya pemindahan hak atas tanah dari pemilik terhadap pihak yang lain. perpindahan hak atas tanah itu disengaja lantaran terdapatnya tindakan hukum yang antara lain jual beli, sewa menyewa, dan

sejenisnya. Perpindahan hak atas tanah bukan dikarenakan tindakan hukum melainkan akibat kasus hukum yang antara lain akibat perpindahan hak waris.

Muhammad Yamin Lubis mengatakan apabila terdapat keinginan yang disengaja serta disetujui berdasarkan sebidang tanah kepunyaan, kemudian di dalamnya terdapat pengalihan hak atas tanah itu. Apabila pengalihan itu dipaksakan oleh wewenang serta kewenangan negara sehingga disebut pencabutan ataupun barangkali dinasionalisasikan, dan ini juga wajib dengan menempuh persyaratan, karena terjadi pemutusan ikatan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>34</sup>

Syarat tersebut menerangkan jika perpindahan hak atas tanah merupakan sesuatu kasus atau tindakan hukum yang berdampak berpindahnya hak dari subyek hukum yang berdampak berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum yang lain, akibatnya menimbulkan kehilangan kewenangannya pada tanah tersebut. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa, ”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

---

<sup>34</sup> Muhamad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar, Maju, Bandung, 2008, hlm. 27.

## **1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Mengenai perpindahan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan melalui cara pemindahan hak seperti: jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, ataupun melalui peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut beberapa mengenai penjelasan peralihan hak atas tanah, diantaranya:

### **a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan**

Pewarisan adalah suatu tindakan pemindahan hak kepemilikan atas barang dari seorang yang sudah tutup usia kepada orang lain yang telah ditunjuknya ataupun ditunjuk oleh pengadilan selaku pakar hukum ahli waris. Sesudah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah dikarenakan pewarisan sudah diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

### **b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah**

Penjelasan Pasal 1666 KUH Perdata mengenai hibah merupakan suatu perjanjian yang mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna

keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya tiap orang serta institusi hukum diperbolehkan guna diberi hibah melainkan penerima hibah itu oleh peraturan yang diduga tidak cakap dalam melaksanakan tindakan hukum. Perpindahan hak atas tanah lantaran hibah tidak serta merta berlangsung disaat tanah diserahkan oleh donatur hibah terhadap penerima hibah.

Berlandaskan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1684 KUH Perdata disebutkan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUH Perdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 1672 KUH Perdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

#### c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang yaitu pemasaran benda yang ditawarkan di permukaan umum dengan cara pelelangan harga dengan melalui lisan atau perkataan serta tercatat dengan harga yang paling tinggi melewati upaya pengumpulan peminat ataupun calon konsumen. Bersumber pada cirinya, lelang dibagi 2 (dua) bagian, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Lelang eksekutorial adalah lelang pada rencana vonis majelis hukum yang bersangkutan dengan hak tanggung jawab, sita pajak, sita yang dicoba oleh kejaksaan maupun pemeriksa serta sita yang dilakukan oleh badan perihal piutang Negara.
- 2) Lelang non-eksekutorial yaitu lelang kepada benda yang dikuasai ataupun dipunyai oleh institusi pemerintah pusat ataupun wilayah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), serta lelang pada hak atas tanah maupun hak kepemilikan atas dasar rumah susun yang dipunyai ataupun dikuasai oleh perseorangan ataupun institusi hukum.

#### d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) didasari hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan

bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Penerapan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengesahkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

## **2. Pemindahan hak**

Pemindahan hak bisa diakibatkan lantaran tindakan hukum, perihal ini bisa dikarenakan hak atas tanah pemilik berniat dialihkan terhadap pihak lain, dapat juga dengan jual beli, tukar menukar, pemberian, penghasilan pada perusahaan dan pemberian warisan. Tindakan pemindahan hak dilakukan pada saat pemegang hak atas tanah tengah hidup serta menggambarkan tindakan hukum pemindahan hak yang berwatak kas yang maksudnya dengan dikerjakannya tindakan hukum itu, hak atas tanah yang berhubungan beralih terhadap pihak lain, sementara itu pemindahan hak melewati pemberian warisan, dimana hak atas tanah yang berkaitan berpindah pada yang memperoleh warisan dalam disaat pemegang haknya tutup usia. Semua

tindakan hukum yang mencakup jual beli, tukar menukar, pemberian serta penghasilan pada perusahaan dicoba oleh para pihak dihadapan PPAT guna pembuatan akta asli, berikutnya guna memperoleh surat bukti yang lebih kokoh didaftarkan dalam kantor pertanahan berlandaskan alamat guna dicatat dalam pembukuan tanah dan akta.

## **9. Larangan Peralihan Hak Atas Tanah**

Pemindahana hak atas tanah dengan cara yuridis hanya bisa dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pembuatan akta. Dan selanjutnya dapat didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perihal tersebut dapat ditegaskan melalui Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

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

Berdasarkan kewenangannya tersebut, PPAT mempunyai hak mengecek keterangan fisik serta keterangan yuridis bidang tanah tersebut salah satunya PPAT mempunyai hak mengecek apakah tanah itu kepemilikan sebagai pemilik yang legal tanpa didasarkan pada kuasa, dan tanah itu tidak berposisi pada persengketaan yang telah terjadi. Apabila berlangsung seperti itu maka PPAT mempunyai hak untuk menolak pembuatan akta perpindahan hak atas tanah tersebut sebagaimana disebutkan pada Pasal 39 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya.”

Dalam hal ini, apabila objek tanah masih dalam sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka BPN melalui PPAT wajib untuk menolak dalam pembuatan akta perpindahan hak atas tanah tersebut pada pihak-pihak bersumber pada penjelasan dengan diikuti faktor penyebabnya.

### C. Tindak Pidana Terhadap PPAT

#### 1. Pengertian Tindak Pidana

Istilah tindak pidana berasal dari istilah yang dikenal Hukum Pidana Belanda yaitu *Strafbaar Feit*. *Strafbaar Feit* terdiri dari tiga kata, yakni *Straf*, *baar*, dan *feit*. *Straf* dapat diterjemahkan dengan pidana dan hukum. *Baar* diterjemahkan boleh atau dapat. *Feit* dapat diterjemahkan sebagai tindak, peristiwa, pelanggaran dan perbuatan.<sup>35</sup> Tindak pidana merupakan pengertian dasar dalam hukum pidana (yuridis normatif). Kejahatan atau perbuatan jahat bisa diartikan secara yuridis atau kriminologis.

Kejahatan atau perbuatan hukum dalam arti yuridis normatif adalah perbuatan seperti yang terwujud in abstracto dalam peraturan pidana<sup>36</sup>. Menurut Vos, Tindak pidana suatu kelakuan manusia diancam pidana oleh peraturan-peraturan atau undang-undang, jadi suatu kelakuan pada umumnya dilarang dengan ancaman pidana<sup>37</sup>. Sebelum menganalisa tentang tindak

---

<sup>35</sup> Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 69.

<sup>36</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 10.

<sup>37</sup> Tri Andrisman, *Hukum Pidana, dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia*, Universitas Lampung, 2009, hlm. 70.

pidana terkait PPAT, maka perlu dipahami terlebih dahulu mengenai tindak pidana itu sendiri. Istilah tindak pidana (delik) berasal dari istilah yang dikenal hukum pidana Belanda yaitu *Strafbaar Feit*. Meskipun istilah ini terdapat di *Wetboek van Strafrecht* (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) Belanda, tidak ada penjelasan resmi yang dimaksud dengan *Strafbaar Feit* itu.

Oleh karena itu para ahli hukum berupaya mengemukakan memberikan arti dan isi dari istilah itu. Namun sampai saat ini belum ada keseragaman pendapat mengenai rumusan ilmiah tentang *Strafbaar Feit* itu sendiri. Pembentuk Undang-Undang Indonesia telah menerjemahkan istilah *Strafbaar Feit* sebagai tindak pidana di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tanpa memberikan suatu penjelasan mengenai yang dimaksud dengan perkataan *Strafbaar Feit* tersebut.<sup>38</sup>

Istilah tindak pidana sering digunakan dalam perundang-undangan meskipun kata “tindak” lebih pendek daripada “perbuatan” tapi “tindak” tidak menunjuk kepada hal yang abstrak seperti perbuatan, tetapi hanya menyatakan keadaan konkret, sebagaimana halnya dengan peristiwa memiliki perbedaan bahwa tindak adalah kelakuan, tingkah laku, gerak-gerik atau sikap jasmani seseorang, hal mana lebih dikenal tindak-tanduk, tindakan dan bertindak dan belakangan juga sering dipakai “ditindak”.<sup>39</sup>

Pelaku tindak pidana dapat diartikan orang atau kelompok yang melakukan perbuatan atau tindak pidana yang bersangkutan dengan arti orang yang melakukan dengan unsur kesengajaan atau tidak sengaja seperti yang

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 15.

<sup>39</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 21.

disyaratkan oleh undang-undang atau yang telah timbul akibat yang tidak dikehendaki oleh undang-undang, baik itu merupakan unsur-unsur objektif maupun subjektif, tanpa melihat perbuatan itu dilakukan atas keputusan sendiri maupun oleh pihak ketiga.

Barda Nawawi Arief menyatakan bahwa tindak pidana secara umum dapat diartikan sebagai perbuatan yang melawan hukum baik secara formal maupun secara materiil.<sup>40</sup> Berdasarkan berbagai definisi ahli mengenai tindak pidana dapat disimpulkan bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang melawan hukum sehingga dapat mengakibatkan pelaku dapat dipidana.

## **2. Unsur-Unsur Tindak Pidana**

Jika suatu perbuatan dapat dikatakan tindak pidana maka harus memenuhi beberapa unsur-unsur tindak pidana. Adapun unsur-unsur tindak pidana dapat dibedakan menjadi dua segi, yaitu:

a. Unsur Subjektif, unsur-unsur yang melekat pada diri si pelaku atau yang berhubungan dengan si pelaku, yang terpenting bersangkutan dengan batinnya. Unsur Subyektif tindak pidana, meliputi:

- 1) Kesengajaan (dolus) atau Kealpaan (culpa);
- 2) Niat atau maksud dengan segala bentuknya;
- 3) Ada atau tidaknya perencanaan;

b. Unsur Obyektif, unsur-unsur yang merupakan hal-hal yang berhubungan dengan keadaan lahiriah berdasarkan keadaan mana

---

<sup>40</sup> Barda Nawawi Arief, Sari Kuliah Hukum Pidana II, Fakultas Hukum Undip, Bandung, 1984, Hlm 37.

tindak pidana itu dilakukan dan berada diluar batin si pelaku.

Unsur Objektif tindak pidana, meliputi:

- 2) Memenuhi rumusan undang-undang.
- 3) Sifat melawan hukum;
- 4) Kualitas pelaku;
- 5) Kausalitas, yaitu yang berhubungan antara penyebab tindakan dan akibatnya.<sup>41</sup>

Suatu perbuatan tindak pidana dapat dibuktikan melalui suatu penentuan yang berkaitan dengan unsur-unsur yang dapat ditentukan bahwa si pelaku melakukan tindak pidana.

Menurut Simons, unsur-unsur tindak pidana antara lain:

- a. Perbuatan manusia, (positive atau negative, berbuat atau tidak berbuat atau membiarkan).
- b. Diancam dengan pidana (*statbaar gentled*).
- c. Melawan hukum (*onrechmatige*).
- d. Dilakukan dengan kesalahan (*met schuld in verband stand*).
- e. Orang yang mampu bertanggung jawab (*toerekeningsvatoaar person*).<sup>42</sup>

Menurut Moeljatno, pada hakikatnya tiap-tiap tindak pidana harus terdiri dari lahir, oleh karena perbuatan yang ditimbulkan adalah suatu kejadian dalam lahir. Unsur tindak pidana antara lain:

- a. Perbuatan (Manusia).

---

<sup>41</sup> Moeljatno, *Op, cit*, hlm. 56.

<sup>42</sup> Diakses pada: <http://www.pengantarhukum.com>, Tanggal 13 Januari 2018, Pukul 13.30

- b. Yang memenuhi rumusan dalam undang-undang (syarat formil).
- c. Bersifat melawan hukum (syarat materiil).

Berdasarkan unsur-unsur tindak pidana yang dikemukakan para ahli secara keseluruhan sehingga terjadi menjadi dua bagian, diantaranya unsur subjektif dan unsur objektif. Jika dikaitkan kepada PPAT sebagai subjek yang memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta khususnya akta peralihan hak atas tanah bisa dikenai tindak pidana yang didasari unsur subjektif dan unsur objektif.

### **3. Jenis-Jenis Tindak Pidana**

Secara teoritis terdapat beberapa jenis perbuatan pidana atau tindak pidana yang dapat dikualifikasikan menjadi kesalahan dan pelanggaran. Kejahatan ialah *rechterdelicteen*, yaitu perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan keadilan, terlepas apakah perbuatan itu diancam dengan pidana atau tidak. Walaupun tidak dirumuskan sebagai delik dalam undang-undang, perbuatan ini dapat dirasakan masyarakat sebagai perbuatan yang bertentangan dengan keadilan. Sedangkan pelanggaran adalah perbuatan masyarakat yang baru didasari sebagai perbuatan pidana karena undang-undang merumuskannya sebagai delik.

Perbuatan-perbuatan ini dianggap sebagai tindak pidana oleh masyarakat karena undang-undang mengancamnya dengan sanksi pidana<sup>43</sup>. Perbuatan pidana juga dibedakan atas perbuatan pidana formil dan perbuatan pidana materiil. Yang pertama adalah perbuatan pidana yang perumusannya

---

<sup>43</sup> Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggung Jawab Pidana*, Penerbit Aksara Baru. Jakarta, 1981, hlm. 45

dititikberatkan pada perbuatan yang dilarang. Perbuatan pidana formil adalah perbuatan pidana yang telah dianggap selesai dengan telah dilakukannya perbuatan yang dilarang dalam undangundang, tanpa mempersoalkan akibatnya seperti yang tercantum dalam Pasal 362 KUHP tentang pencurian dan Pasal 160 KUHP tentang penghasutan. Sedangkan perbuatan pidana materiil adalah perbuatan pidana yang perumusannya dititikberatkan pada akibat yang dilarang.

Perbuatan pidana ini baru dianggap telah terjadi atau dianggap atau dianggap telah selesai apabila akibat yang dilarang itu telah terjadi. Jadi, jenis perbuatan ini mensyaratkan terjadinya akibat untuk selesainya perbuatan seperti dalam Pasal 338 KUHP tentang pembunuhan dan Pasal 378 tentang penipuan.<sup>44</sup> Tindak pidana juga dibedakan atas delik aduan dan delik biasa.

Delik aduan adalah perbuatan pidana yang penuntutannya hanya dilakukan jika ada pengaduan dari pihak yang dirugikan. Delik aduan dibedakan dalam dua jenis, yaitu delik aduan *absolute* dan delik aduan *relative*. Delik aduan *absolute* adalah delik yang mempersyaratkan secara *absolute* adalah pengaduan untuk penuntutannya. Sedangkan delik aduan *relative* adalah delik yang dilakukan masih dalam lingkungan keluarga. Delik biasa adalah delik yang tidak mempersyaratkan adanya pengaduan untuk penuntutannya.<sup>45</sup>

Dalam hal ini jenis tindak pidana dapat berbagai macam kualifikasi berbagai macam yang terdiri tindak pidana formil dan materiil, tindak pidana

---

<sup>44</sup> Mahrus Ali, *Dasar Dasar Hukum Pidana*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 102.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 103.

kejahatan dan pelanggaran, tindak pidana sengaja dan tidak sengaja, tindak pidana aktif dan tindak pidana pasif. Tindak pidana *Commosionis* merupakan tindak pidana perbuatan aktif. Perbuatan aktif adalah perbuatan yang mewujudkan adanya isyarat gerakan anggota dari tubuh orang yang berbuat. Contoh: Pasal 362, 338, dan 378 KUHP. Berbeda dengan Tindak pidana *Omisionis* yaitu tindak pidana yang berupa tidak berbuat sesuatu. Tindak pidana ini disebut sebagai tindak pidana pengabaian suatu kewajiban hukum.<sup>46</sup> Contoh: Pasal 531 KUHP tentang pelanggaran terhadap orang yang perlu ditolong.

#### **4. Sanksi Pidana**

Istilah sanksi sering dipergunakan di kalangan masyarakat dalam hal mengenai aturan hukum. Sanksi pidana diatur dalam Pasal 10 KUHP yang sering disebut sebagai sebagai sanksi pidana atau hanya pidana saja (*punishment*). Sanksi pidana adalah ancaman hukum yang bersifat penderitaan atau siksaan.<sup>47</sup> Sanksi pidana dikategorikan sebagai jaminan untuk merehabilitasi perilaku dari pelaku kejahatan tersebut, namun terlepas dari itu sanksi pidana diciptakan sebagai suatu ancaman dari kebebasan manusia itu sendiri.

Istilah sanksi di dalam ketentuan hukum pidana mengandung makna yang sama seperti pemidanaan, hukuman, penjatuhan pidana, pemberian pidana dan

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 76.

<sup>47</sup> <https://www.suduthukum.com/2016/09/pengertian-dan-bentuk-bentuk-sanksi.html/>  
diakses 15 Mei, 19.32 WIB.

hukuman pidana. Beberapa ahli hukum memberikan definisi sanksi sesuai pemikiran masing-masing, antara lain:

a. Roeslan Saleh

Pidana adalah reaksi atas delik dan ini berwujud suatu nestapa yang dengan sengaja ditimpakan negara pada pembuat delik itu.

b. Ted Honderich

Pidana adalah suatu penderitaan dari pihak yang berwenang sebagai hukuman yang dikenakan kepada seseorang pelaku karena sebuah pelanggaran.

c. Alf Ross

Pidana adalah tanggung jawab sosial yang: a) terdapat pelanggaran terhadap aturan hukum; b) dijatuhkan atau dikenakan oleh pihak berwenang atas nama perintah hukum terhadap pelanggar hukum.<sup>48</sup>

Berdasarkan pandangan beberapa ahli mengenai sanksi pidana terdapat beberapa kesamaan yang dapat disimpulkan sanksi pidana merupakan suatu bentuk hukuman yang dapat diberikan akibat adanya suatu pelanggaran hukum yang dapat dijatuhkan oleh lembaga yang berwenang. Sehingga, kita dapat memahami bahwa pada dasarnya, sanksi pidana merupakan suatu hukuman sebab akibat, sebab adalah kasusnya dan akibat adalah hukumnya, orang yang terkena akibat akan memperoleh sanksi baik masuk penjara ataupun terkena hukuman lain dari pihak berwajib.

---

<sup>48</sup> <http://pengertianahli.id/2013/10/pengertian-pidana-menurut-para-ahli-2.html/> diakses 15 Mei, 19.40 WIB.

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak luput dari kesalahan yang berupa sengaja dan tidak sengaja sehingga tidak lepas dari sanksi pidana. Dalam hal ini kesalahan tersebut diakibatkan adanya malpraktik terhadap Notaris/PPAT terkait pembuatan akta sehingga yang bersangkutan dapat digugat secara keperdataan dan tidak menutup kemungkinan dapat dikenai tuntutan pidana. Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi pidana sewaktu-waktu berkaitan dengan dengan produk hukum yang telah dibuatnya, yaitu akta tersebut.

Regulasi terkait Notaris/PPAT tentang syarat pidana tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akan tetapi tanggung jawab notaris/PPAT secara pidana dikenakan apabila notaris/PPAT melakukan perbuatan pidana.

UUJN maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 hanya mengatur hukuman atas tindakan yang dilakukan oleh notaris/PPAT terhadap undang-undang tersebut, sanksi itu bisa berbentuk pada akta yang telah dibuat tidak mempunyai kapasitas secara asli ataupun hanya sekedar memiliki kapasitas sebagai akta dibawah tangan. Kepada notaris atau PPAT sendiri dapat diserahkan hukuman yang bisa berbentuk peringatan hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Hukuman terhadap PPAT/Notaris dengan tegas sudah diatur pada UUJN Pasal 84 dan Pasal 85. Hukuman tersebut dimaksudkan guna melindungi kesempurnaan dan keluhuran harga diri pangkat jabatan Notaris/PPAT selaku

administrator umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk melayani keperluan publik, dan sebagai pemberi perlindungan terhadap keperluan masyarakat dari penyalahgunaan pangkat jabatan.

PPAT bisa dikenai hukuman pidana selama menerapkan batasan-batasan yang pernah dilanggar. Maksudnya regulasi dan keterlibatan rumusan pelanggaran itu diatur pada peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan PPAT, Kode Etik IPPAT juga wajib memenuhi rumusan yang tercatat pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, permasalahan pidana yang bersangkutan dengan penilaian formal akta Notaris ataupun PPAT pada pembuatan akta asli yakni sebagai berikut<sup>49</sup>:

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

## **D. PERLINDUNGAN HUKUM**

### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

---

<sup>49</sup> Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 10.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan perlindungan hukum merupakan tempat bernaung, tindakan (perihal dan sejenisnya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan dengan cara bahasa itu memiliki kesamaan atau kesesuaian unsur-unsur yakni faktor aksi menjaga atau melindungi faktor cara-cara mencegah. Dengan begitu, kata mencegah dari pihak tertentu dengan memanfaatkan cara tertentu.<sup>50</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan pemberian perlindungan pada hak atas orang yang telah dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diserahkan kepada masyarakat supaya bisa menikmati seluruhnya hak-hak yang sudah diserahkan oleh hukum.<sup>51</sup> Sebaliknya menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum merupakan bermacam usaha hukum yang wajib diserahkan oleh petugas penegak hukum guna memberikan rasa nyaman, baik dengan cara angan ataupun fisik dari hambatan dan bermacam intimidasi dari pihak manapun.<sup>52</sup> Philipus M. Hadjon beranggapan jika perlindungan hukum merupakan sesuatu aksi guna mencegah ataupun memberikan bantuan terhadap pokok hukum dengan memanfaatkan perangkat-perangkat hukum.<sup>53</sup>

Perlindungan hukum pada dasarnya menjadi suatu kewajiban bagi negara hukum. Hal ini demi menjaga kenyamanan dan kepastian bagi setiap warga negara. Teori perlindungan hukum terbagi menjadi dua, yaitu: perlindungan

---

<sup>50</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 10, (Jakarta: Balai Pustaka), 1999, hlm. 595.

<sup>51</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

<sup>52</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 102.

<sup>53</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm.10.

hukum preventif dan perlindungan hukum represif, Yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan Hukum Preventif sangat besar berkaitan dengan pemerintah guna mendorong preventif yang diberikan oleh pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna memberikan batasan-batasan dalam melaksanakan hak dan kewajiban sehingga mencegah terjadinya pelanggaran. Berbeda dengan Perlindungan Hukum Refresif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat adanya pelanggaran. Perlindungan hukum ini diberikan setelah terjadinya pelanggaran yang berupa pemberian sanksi, hukuman, denda atas pelanggaran yang telah dilakukan.

## **2. Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah**

Perlindungan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah merupakan suatu perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum yang mengalihkan, baik itu dalam bentuk perlindungan hukum tertulis dan tidak tertulis, maupun dalam bentuk perlindungan hukum bersifat preventif dan bentuk perlindungan hukum represif. Hal ini jaminan terhadap pemerintah guna mencapai implikasi peraturan kepada setiap warga Negara Indonesia khususnya terhadap subyek yang membuat peralihan hak atas tanah.

Dalam hal ini pemerintah melaksanakan tugas, pokok dan fungsi peranannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini untuk mencegah terjadinya kontradiksi, benturan kepentingan peralihan hak

atas tanah. Perlindungan hukum preventif sangat penting digunakan kepada subyek hukum guna mencegah terjadinya pelanggaran dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Melainkan perlindungan hukum represif sebagai instrument hukum untuk menyelesaikan permasalahan sengketa yang terjadi terkait peralihan hak atas tanah.

Secara eksplisif perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah merupakan suatu kewajiban yang dimuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna memastikan produk hukum dapat berjalan sesuai fungsinya. Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut :

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

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka jenis-jenis peralihan hak dapat terjadi karena adanya jual beli, tukar menukar, pemberian, penghasukan pada perusahaan, perpindahan hak melalui lelang, serta perpindahan hak lainnya. Perpindahan atau peralihan hak lainnya tersebut bisa jadi berupa pemberian

hak bersama, pemberian hak guna konstruksi, hak pakai, lelang, pemberian hak jaminan dan warisan.

Perpindahan hak atas tanah wajib dibuat suatu akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu, dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah juga dijelaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.

Pembuatan akta perpindahan hak atas tanah wajib dihadiri oleh para pihak yang berkaitan serta disaksikan oleh setidaknya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi ketentuan agar bertindak sebagai saksi sebagaimana disebutkan pada ketentuan Pasal 38 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 40 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 40 Ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah juga menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Berbeda halnya dengan

peralihan hak pada umumnya, peralihan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

### **3. Perlindungan Hukum PPAT Terkait Tindak Pidana**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencapai profesionalitas pekerjaan yang kredibilitas dan kapabilitas. PPAT sebagai pejabat umum wajib memahami terkait ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an, yaitu ketentuan syarat formil dan materiil pembuatan akta otentik khususnya akta peralihan hak atas tanah dan Kode Etik IPPAT yang bertujuan memberikan batasan-batasan terkait tugas dan kewenangan PPAT yang berlandaskan peraturan yang berlaku. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan tanpa akta jual beli.

Jika suatu peralihan hak sudah dibuatkan secara bawah tangan maka untuk mengajukan balik nama sertifikat tersebut harus dibuatkan lagi akta jual beli di PPAT. Hal-hal yang harus diperhatikan sebelum melakukan jual beli tanah adalah pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang, dan para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.

Demikian ini perlu diperhatikan PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah guna menghindari kasus hukum pidana berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, Contoh dari kasus tersebut: Pasal 263 Ayat (1) KUHP

Pemalsuan surat, Pasal 266 Ayat (1) Memberikan keterangan palsu dalam suatu akta, Pasal 372 Ayat (1) Penggelapan suatu objek benda milik orang lain. Urgensi perlindungan hukum terkait PPAT tidak diatur secara eksplisit terhadap ketentuan peraturan tersebut. Namun PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur Pasal 28 Ayat (2) huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila PPAT dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

**BAB III**  
**PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEJABAT**  
**PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA**  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH JIKA TERJADI SUATU TINDAK**  
**PIDANA**

**A. Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Pembuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuat Dihadapannya**

Sebagai pejabat umum yang telah diambil sumpahnya oleh Kanwil BPN sesuai domisili PPAT tinggal, maka mempunyai peranan yang besar dalam tugas, tanggung jawab dan kewenangan dalam pembuatan akta tanah yang didasari dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an dan Kode Etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang besar dalam pembuatan akta otentik yang khususnya kepada akta tanah harus memahami terkait akta yang dimuatnya sesuai kebutuhan klien dengan mengetahui pembaruan regulasi yang berkaitan dengan akta yang khususnya tentang peralihan hak atas tanah.

Regulasi terkait ke-PPAT-an telah mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat ditambah berkaitan dengan aspek pendaftaran tanah yang korelasinya mengikuti teknologi digital dengan dipermudahnya klien dalam hal ini untuk mendaftarkan dan membuat akta dengan cepat dan efisien mempermudah segala urusan klien. Secara eksplisit setiap pejabat negara dan pejabat umum baik di bidang pemerintahan dan di bidang yang berkaitan dengan aturan hukum tentunya memiliki landasan aturan-aturan tersendiri guna membatasi setiap pejabat negara dan pejabat umum memiliki batasan-batasan

tugas di lapangan, administrasi mereka dengan didasari kewenangan peraturan-peraturan yang berlaku.

Pejabat negara dan pejabat umum memiliki perbedaan signifikan terkait Tugas, Pokok dan Fungsi (TUPOKSI).<sup>54</sup> Sebagai negara hukum, sebagaimana yang dituangkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Maka segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan negara dan pemerintah harus berlandaskan dan berdasarkan atas hukum, sebagai tolak ukur suatu perbuatan atau tindakan telah sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku. Di Indonesia wilayah penanganan hukum privat ditangani oleh pejabat umum, berbeda dengan pejabat negara dan pejabat pemerintahan istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Amtenaren* yang terdapat pada pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut PJN).<sup>55</sup>

Istilah *Openbare Amtenaren* yang terdapat pada Pasal 1 *Reglement op het Notaris Ambt in Indonesia* (ord. Van jan. 1860), *Staatsblad* 1860 nomor 3. Demikian pula istilah *Openbare Amtenaren* yang terdapat pada Pasal 1868 BW diterjemahkan Pejabat Umum oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan mereka.<sup>56</sup> Pejabat negara ialah pimpinan dan anggota lembaga tertinggi/lembaga negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang sedangkan pejabat umum merupakan seseorang yang diangkat

---

<sup>54</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 20 November 2022).

<sup>55</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 16.

<sup>56</sup> R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 475.

dan diberhentikan oleh pemerintah yang diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah.

Tugas pejabat umum Notaris/PPAT mewakili negara atau pemerintah dalam membantu pembuatan tugas di bidang administrasi yang diantaranya membuat akta-akta otentik. Pejabat umum di negara Indonesia secara penyandang jabatannya dapat dibagi menjadi 2, yaitu Non Pegawai Negeri Sipil (Non PNS) dalam hal ini Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Lelang kelas II, namun ada pula pejabat umum yang disandang pula oleh PNS, seperti contohnya catatan sipil yang mana tugas catatan sipil juga menerbitkan akta namun tidak lebih dari 1 (satu) atau 2 (dua) pihak di dalamnya, seperti akta kelahiran, pernikahan, perceraian, dan akta kematian, dan juga pejabat lelang kelas 1, yang mana jabatan ini juga disandang oleh PNS yakni oleh pejabat Direktorat Keuangan Negara.

Sebagaimana di negara Indonesia yang terjadi saat ini peranan pejabat umum masih terbagi menjadi beberapa jabatan, yakni Notaris yang mana dalam pemangku jabatan ini diatur oleh Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUJN). PPAT dalam jabatan ini hukum privat yang berada dalam kewenangannya yaitu seputar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan juga jabatan ini tunduk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan

Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat bertanggung jawab penuh terhadap PPAT, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perka BPN) No. 1 Tahun 2006. Sedangkan tugas dan wewenang mengenai produk hukum antara lain, akta jual beli, tukar menukar, akta pemberian hak tanggungan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, hibah, pembagian hak bersama. Sering terjadi di masyarakat kita, khususnya masyarakat pedalaman bahwasanya jika ingin membuat akta tanah ataupun peralihan hak atas tanah meminta bantuan/konsultasi kepada pejabat negara yaitu camat atau pejabat yang ditingkat kabupaten atau tingkat kota/wilayah yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Dalam hal ini pemerintah, lembaga sosial dan juga pejabat umum perlu memberikan informasi atau sosialisasi penyuluhan hukum terkait tentang pembuatan akta tanah kepada masyarakat yang belum mengetahui. Dengan perkembangan zaman dan dipenuhi teknologi digital maka dapat dipermudah penyuluhan tersebut dengan memberikan informasi di media sosial tentunya. Hal ini tentunya masyarakat mendapatkan edukasi pengetahuan tentang dunia hukum pertanahan yang meliputi tentang akta-akta otentik berupa pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah.<sup>57</sup>

Tentunya ini menjadi landasan acuan kepada masyarakat agar dapat memahami bahwa ketika mempunyai aset yang berupa objek tidak bergerak salah

---

<sup>57</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 20 November 2022).

satunya tanah dan juga terkait permasalahan hukum yang bersifat privat disebabkan adanya perjanjian yang meliputi peralihan hak atas tanah, maka dapat membuat sertifikat dan meminta konsultasi tentang peralihan tersebut melalui PPAT yang sesuai dengan tugas dan kewenangannya dengan dilandasi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sistem registasi tanah yang dipakai oleh PP No. 24 Tahun 1997 merupakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem registrasi hak terlihat dengan adanya buku tanah selaku arsip yang muat keterangan yuridis serta informasi fisik yang dikumpulkan dan disuguhkan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat indikasi bukti hak yang telah didaftar, sebaliknya pada registrasi akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya, yakni dokumen-dokumen yang memverifikasi diciptakannya hak yang berkaitan serta dikerjakannya perbuatan-perbuatan hukum tentang hak sesudah itu. Kontribusi PPAT pada susunan aktivitas pencatatan tanah memiliki peran yang amat berarti, sebab akta PPAT yang dibuatnya menggambarkan salah satu asal-muasal mendasar pada aktivitas perlindungan keterangan registrasi tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan (Pasal 36 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Berdasarkan Pasal 94 Ayat (2) dan ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perubahan data yuridis yaitu berupa:

1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2. Peralihan hak karena pewarisan;
3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. Pembebanan Hak Tanggungan;
5. Peralihan Hak Tanggungan;
6. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
7. Pembagian hak bersama;
8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
9. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
10. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sebaliknya yang dimaksud dengan perubahan data fisik adalah:

1. Pemecahan bidang tanah;
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Karena dampak terdapatnya pergantian data raga serta data yuridis baik berbentuk perpindahan hak maupun pembebanan hak atas tanah hanya bisa didaftar sekiranya dibuktikan dengan akta Administrator Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui ielang hanya dapat didaftar jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku".<sup>58</sup>

Sistem registrasi tanah di Indonesia menganut sistem bergandengan yang maksudnya tidak terdapat pemisahan melainkan bersangkutan sebagai perantara registrasi hak serta registrasi akta. Akta tersebut merupakan ketentuan formil sekalian mencantumkan perpindahan hak atas tanah guna memperoleh akta sebagai indikasi bukti hak. Registrasi tanah merupakan aktivitas menyertakan sesuatu hak kepunyaan atas tanah agar memiliki otoritas hukum. Indonesia terdapat tiga periode sejarah pendaftaran tanah di Indonesia yang dikemukakan oleh C.G Van Huls yaitu<sup>59</sup> :

1. Periode kacau balau ( De Chootisce periode ). Sebelum Tahun 1837.
2. Periode ahli ukur Pemerintah (De periode Van Gouverments Landmatter) Tahun 1837-1875.
3. Periode Jawatan Pendaftaran Tanah ( De periode Van Den Kadastralan Dienst) sesudah 1875.

Registrasi tanah di Indonesia ialah status tanah kepunyaan adat yang didaftarkan sebagai tanah akibatnya mempunyai hak yang menyatu dalam tanah tersebut. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan "Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai

---

<sup>58</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. Ke-4, Prenadamedia Group, Jakarta, 2022, (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), hlm. 154.

<sup>59</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Palu, 2006, hlm. 153.

bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>60</sup>

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan tentang pendaftaran tanah yang meliputi: Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian sebagai tanda bukti yang kuat.<sup>61</sup> Dari pendaftaran tanah diatas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Adanya Hubungan Kegiatan

Memenuhi unsur kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan hubungan yang berpusat pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah memiliki dua unsur, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.<sup>62</sup>

2. Dilaksanakan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Samun Ismaya, *Hukum administrasi pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 82.

<sup>61</sup> Ibid

<sup>62</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14.

<sup>63</sup> Ibid

### 3. Memiliki Kesenambungan

Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, diamati, diperiksa kembali, Sehingga menyesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>64</sup>

### 4. Secara Teratur

Menetapkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku, demi mendapatkan hasil yang kuat untuk menjadi data bukti menurut hukum, walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.<sup>65</sup>

### 5. Bidang-Bidang Tanah Dan Satuan Rumah Susun

Menetapkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.<sup>66</sup>

### 6. Pemberian Surat Tanda Bukti

Pelaksanaan pendaftaran tanah pada awalnya menggunakan surat sebagai tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Nomor 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan

---

<sup>64</sup> Ibid

<sup>65</sup> Ibid

<sup>66</sup> Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 16.

rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>67</sup>

#### 7. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.<sup>68</sup> Terkait dengan adanya substansi di atas yang memiliki kesinambungan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai penjelasan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan sebagainya, maka dapat disimpulkan bahwasanya pemerintah telah menerapkan peraturan-peraturan yang berkaitan pertanahan dengan memberikan perantara kepada BPN dan PPAT sebagai subyek yang mengeluarkan sertifikat dan yang membuat akta otentik berupa pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

Dengan demikian perlu kesadaran masyarakat saat ini untuk melakukan pendaftaran tanah dan juga peralihan hak atas tanah sesuai koridor peraturan yang berlaku saat ini. Hal ini demi mempertahankan legalitas obyek tanah yang dimiliki masyarakat masing-masing untuk kepentingan kedepannya sehingga menghindari persengketaan yang akan datang. Pendaftaran tanah di Indonesia saat ini diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah dalam hal ini diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

---

<sup>67</sup> Ibid

<sup>68</sup> Ibid

Nasional, hal ini diatur sesuai Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.<sup>69</sup>

Bunyi pasal 6 ayat (1) :

- a. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- b. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku saat ini.

Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan

---

<sup>69</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm 54.

secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.<sup>70</sup>

Mengenai penjelasan pasal diatas, pemerintah telah menerapkan kegiatan atau rencana untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Desa, Kelurahan, Kota/Kabupaten yang suatu bidang tanahnya belum didaftarkan. Perencanaan kegiatan ini biasanya merupakan agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun Prona (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>71</sup>

Terkait penjelasan pasal diatas mengenai pendaftaran tanah secara sporadic merupakan pendaftaran tanah berdasarkan kemauan suatu individu atau masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya secara pribadi ke kantor Badan Pertahanan Nasional berdasarkan domisili individu tinggal. Pemilik mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri dengan dilandasi

---

<sup>70</sup> PP 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 10.

<sup>71</sup> PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 11.

patuh kepada hukum di Indonesia dengan diinisiasi oleh pemerintah. Hal ini menjadi pembeda pendaftaran tanah secara sistematis dengan pendaftaran tanah secara sporadis.

Tugas Pokok dan kewenangan PPAT dalam hal ini diperkuat peraturan yang terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga memiliki Kode Etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT dalam menjalankan tugas tak luput dari kesalahan maupun kekhilafan, kesalahan dalam bentuk sengaja maupun tidak sengaja. Jika mengacu pada peraturan yang ada dalam pembuatan akta, klien yang berkepentingan harus menghadap kepada PPAT dengan dihadiri dua saksi instrumenter yang dimiliki PPAT. Hal ini merupakan kewajiban dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menghindari dan mengantisipasi terkait adanya konflik persengketaan yang akan datang.

Sering terjadi kesalahan yang dilakukan oknum PPAT mengenai persoalan akta terkait adanya konspirasi terhadap klien dalam memalsukan akta tanah atau juga penggelapan surat yang berkaitan dengan akta tersebut. Kedudukan PPAT dalam persoalan hukum tidak memiliki hak imunitas semasa menjalankan aktivitas pekerjaannya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai PPAT tidak mengatur tentang kedudukan dan perlindungan hukum terhadap PPAT jika terjerat tindak pidana terkait akta yang dibuatnya.

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur Pasal 28 Ayat (2) huruf b Peraturan

Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila PPAT dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Jika melakukan kesalahan tindak pidana dapat diadili persidangan sesuai *logus delictie*, *temporis delictie* dan dihadiri bukti-bukti yang kuat minimal dua alat bukti sesuai Pasal 184 KUHP. Pengadilan Negeri Yogyakarta menerapkan *restorative justice* sesuai instruksi SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 131/KMA/SKB/X/2012 tentang pelaksanaan penerapan penyesuaian tindak pidana ringan dan jumlah denda, acara pemeriksaan cepat serta penerapan keadilan *restorative justice*. *Restorative justice* merupakan penyelesaian perkara dengan mekanisme yang berfokus pada pemidanaan antara pelaku dan terdakwa dengan menerapkan dialog dan mediasi yang melibatkan semua pihak terkait.

Prinsip *restorative justice* pada dasarnya mengedepankan pemulihan pada korban yang mengalami kejahatan dengan memberikan ganti rugi kepada korban sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan lainnya. Permasalahan keadilan dan hak asasi manusia dalam kaitannya dengan penegakan hukum pidana memang bukan merupakan pekerjaan yang mudah untuk direalisasikan. Salah satu contoh kurang diperhatikannya masalah keadilan dan hak asasi dalam penegakan hukum pidana adalah berkaitan dengan perlindungan hukum

terhadap korban. Korban adalah mereka yang menderita jasmaniah dan rohaniah sebagai akibat tindakan orang lain yang mencari pemenuhan diri sendiri atau orang lain yang bertentangan dengan kepentingan dan hak asasi yang menderita.

Korban kejahatan yang pada dasarnya merupakan pihak yang paling menderita dalam suatu tindak pidana, justru tidak memperoleh perlindungan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang. Akibatnya, pada saat pelaku kejahatan telah dijatuhi sanksi pidana oleh pengadilan, kondisi korban kejahatan seperti tidak dipedulikan sama sekali.<sup>72</sup> Menurut pandangan kriminologis dan hukum pidana, kejahatan adalah konflik antar individu yang menimbulkan kerugian pada korban, masyarakat dan pelanggar sendiri, dimana dari ketiga kelompok tersebut, kepentingan “korban kejahatan” adalah bagian utama kejahatan, sebagaimana menurut Andrew Ashworth: “*primary an offence against the victim and only secondarily an offence against the wider community or state*”.<sup>73</sup>

Sistem peradilan pidana bersifat *offender oriented*, yaitu terlalu mengedepankan hak-hak tersangka atau terdakwa sebagaimana dikemukakan oleh Andi Hamzah:

“Dalam membahas hukum acara pidana khususnya yang berkaitan dengan hak-hak asasi manusia, ada kecenderungan untuk mengupas hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak tersangka tanpa memerhatikan pula hak-hak para korban. Korban tidak diberikan kewenangan dan tidak terlibat secara aktif dalam proses penyidikan dan persidangan

---

<sup>72</sup> Wawancara Agus Setiawan, S.H., Sp.Not, Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta (Tanggal 29 November 2022).

<sup>73</sup> Bambang Waluyo, *Viktimologi perlindungan korban dan saksi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 2.

sehingga ia kehilangan kesempatan untuk memperjuangkan hak-hak dan memulihkan keadaannya akibat suatu kejahatan”.<sup>74</sup>

Mengenai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang lebih mengutamakan hak-hak tersangka juga diakui Romli Atmasasmita, yang menyatakan bahwa: “fungsi Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana terutama menitikberatkan perlindungan harkat dan martabat tersangka atau terdakwa”.<sup>75</sup> Perlindungan terhadap korban dalam KUHAP hanya diatur dalam Bab XIII pada Pasal 98-101 KUHAP tentang penggabungan perkara gugatan ganti kerugian. Akan tetapi proses/prosedur dan substansi pengaturan dianggap mengandung kelemahan-kelemahan.<sup>76</sup> Pada praktiknya juga jarang atau bahkan hampir tidak pernah dilakukan penggabungan perkara gugatan ganti kerugian.

Hal ini terjadi karena korban tidak mengetahui haknya, penuntut umum tidak memberitahukan hak tersebut kepada korban, penasehat hukum tidak mau direpotkan, serta hakim yang tidak menawarkan proses ini. Jadi permasalahan ini cukup kompleks.<sup>77</sup> Akibat sistem peradilan pidana yang cenderung *offender oriented*, maka viktimologi sebagai studi yang berorientasi terhadap korban memberikan dasar pemikiran diperlukannya konsep penyelesaian perkara diluar sistem peradilan pidana. Solusi yang ditawarkan, yaitu penyelesaian perkara pidana dengan konteks keadilan restoratif (*Restorative Justice*). Konsep pendekatan *Restorative Justice* merupakan suatu

---

<sup>74</sup> Dikdik M. Arief Mansur & Elisatri Gultom, *Urgensi Perlindungan Korban Kejahatan Antara Norma Dan Realita*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hlm. 25.

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Bambang Waluyo, *Op.Cit*, hlm. 58.

<sup>77</sup> Ibid.

pendekatan yang lebih menitikberatkan pada kondisi terciptanya keadilan dan keseimbangan bagi korban dan pelaku.<sup>78</sup>

Konsep keadilan restoratif merupakan kritik terhadap konsep sistem peradilan pidana yang melihat kejahatan sebagai pelanggaran terhadap aturan negara. Negara memiliki hak untuk menghukum para pelanggar agar tercipta stabilitas sosial. Penderitaan korban dianggap selesai/impas apabila negara telah membuat pelaku menderita. Akan tetapi hal tersebut merupakan konsep warisan kolonial yang dianggap tidak memberikan dampak yang positif untuk menekan angka kejahatan dan angka residivisme.<sup>79</sup> Pidana yang bersifat *offender oriented* mengakibatkan pelaku sebagai subyek utama dalam suatu kejahatan sehingga sanksi yang diberikan terkadang menimbulkan rasa ketidakadilan bagi pelaku.

Kejahatan pada umumnya mesti melibatkan dua pihak, yaitu pelaku dan korban, walaupun pada kenyataannya ada beberapa kejahatan yang terjadi tanpa adanya korban, dalam artian bahwa pelaku kejahatan itulah yang sekaligus menjadi korban, seperti: perjudian dan penyalahgunaan narkoba.<sup>80</sup> Penyelesaian perkara pidana dengan pendekatan restoratif sudah mulai diterapkan di Indonesia, akan tetapi implementasinya hanya terkait dengan penyelesaian perkara pidana anak.<sup>81</sup> Perkara pidana pada prinsipnya tidak

---

<sup>78</sup> Afthonul Afif, Pemaafan, *Rekonsiliasi dan Restorative Justice*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 341 - 350.

<sup>79</sup> Ibid.

<sup>80</sup> G.Widiartana, *Viktimologi Perspektif Korban dalam Penanggulangan Kejahatan*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014, hlm. 5.

<sup>81</sup> Menurut Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak wajib mengutamakan pendekatan Keadilan Restoratif.

dapat diselesaikan dalam penerapan melalui *restorative justice*, namun dalam praktik sering juga perkara pidana diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan inisiatif hukum sebagai penegak hukum sebagai bagian dari penyelesaian perkara.

Dengan demikian, pada kenyataannya mediasi dapat dijalankan melalui system Peradilan Pidana. Negara-negara yang telah menerapkan *restorative justice* yakni: Austria, Jerman, Belgia, Prancis, Polandia, Amerika Serikat, Swedia, Inggris, Italia, Wales, Finlandia, dan Belanda. Mediasi inilah yang disebut sebagai mediasi Penal.<sup>82</sup> Berdasarkan hukum acara pidana saat ini semua perkara tindak pidana harus diproses dalam system peradilan pidana. Pasal 1 angka 6 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana)<sup>83</sup> menyebutkan jaksa adalah pejabat yang diberi wewenang ini untuk bertindak sebagai penuntut umum serta melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Secara komprehensif penerapan *restorative justice* di Indonesia hanya sedikit dilaksanakan saat ini, artinya belum maksimal. Hal ini sampai saat ini masih menjadi perdebatan oleh pakar hukum pidana tentang penerapan *restorative justice*. Dikarenakan adanya keuntungan terhadap pelaku tindak kejahatan yang dapat meringankan tuntutan pidana dan tuntutan pidana tersebut dapat diganti dengan ganti rugi kepada korban. Demikian juga terkait

---

<sup>82</sup> Mansyur Ridwan, *Mediasi Penal Terhadap Perkara KDRT (Kekerasan Dalam Rumah Tangga)*, Yayasan Gema Yustisia Indonesia, 2002, Jakarta, hlm. 166.

<sup>83</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, L.N. RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan L.N. RI Nomor 3209.

oknum PPAT yang melakukan tindak kejahatan terkait tentang akta otentik khususnya peralihan hak atas tanah maka dengan adanya penerapan *restorative justice* tersebut dapat menguntungkan pelaku dengan peringanan pidana.

### **B. Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana.**

Hukum dibuat pada dasarnya yaitu guna kenyamanan, ketentraman, serta keamanan dan bentuk perlindungan baik terhadap masing-masing masyarakat negeri dan memberikan peraturan baik batasan-batas pada tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. Hukum sendiri terbuat harus bedasarkan nilai budi akhlak, nilai Ketuhanan, nilai estetika, bersopan santun berkebudayaan jadinya misi terhadap masing-masing lapisan masyarakat dapat terselenggara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mempunyai peranan penting dalam hubungan hukum setiap kehidupan masyarakat. Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata merupakan akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa. Mengenai penjelasan pasal tersebut, pejabat umum yang memiliki koridor sesuai kemampuan pengetahuan dan kabapilitas intelektual dalam memahami tentang tugas dan fungsi pembuatan akta yang pada tahapnya mampu menyelesaikan ujian sehingga disumpah oleh pejabat yang berwenang.

PPAT salah satunya sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban dan kewenangan dalam pembuatan akta otentik, salah satunya peralihan hak atas tanah. Terjadinya pembuatan akta peralihan hak atas tanah didasari karena ada dua unsur:

diantaranya karena ada peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Kasus hukum diakibatkan lantaran meninggalnya seseorang maka dengan cara hukum hak kepemilikannya berpindah terhadap ahli warisnya, sebaliknya perpindahan hak atas tanah sebab tindakan hukum diakibatkan terdapatnya akta jual beli, tukar menukar, pemberian, penghasilan pada industri serta pemberian hak bersama.

Peranan PPAT dalam membuat akta otentik memiliki andil yang besar untuk memenuhi permintaan klien, hal ini termasuk memberikan edukasi kepada klien tentang akta yang dibuat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengenai perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya menjadi suatu kewajiban yang sangat penting, hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan kena kasus hukum. Di satu sisi untuk menjaga keseimbangan terhadap PPAT perlu terhadap pengawasan yang ketat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas, pokok dan jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setingkat Provinsi dan juga Kepala Badan Pertanahan setingkat Kabupaten/Kotamadya (Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

Tentunya dalam setiap menjalankan tugas dan kewenangannya pastinya ada kekhilafan/kesalahan terkait pembuatan akta. Seringkali PPAT menjadi kambing hitam karena keterlibatan dalam tindak pidana, namun yang perlu diperhatikan kebanyakan kejadian tersebut dikarenakan adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta. Maka dari itu sebelum

membuat akta yang diminta oleh klien, PPAT perlu mengecek dan memverifikasi terkait akta yang akan dibuat.

Penyebab permasalahan terkait akta yang dibuat bisa timbul secara langsung adanya kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga bisa terjadi karena adanya pihak ketiga atau orang lain, Apabila penyebab permasalahan terjadi karena kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi ketentuan undang-undang, maka akta tersebut kekuatan pembukitannya sebatas akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Terkait hal yang menjadi permasalahan hukum sehingga klien meminta kerugian dengan menggugat PPAT di pengadilan setempat. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak merinci secara jelas terkait perlindungan hukum terhadap PPAT jika terjerat kasus hukum. Independensi PPAT akan diuji jika terjerat kasus hukum hal ini merupakan urusan privat terkait PPAT yang terjerat tindak pidana, tidak ada keterkaitan dengan adanya lembaga naungan yang berkaitan dengan PPAT.<sup>84</sup>

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan*

---

<sup>84</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 20 November 2022).

*hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Tentang perpindahan hak atas tanah bisa dilaksanakan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan mengenai peralihan hak atas tanah, diantaranya:

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan**

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:

- a. Syarat Materiil Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan. Uraian tentang syarat materiil

dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu:

- 1) Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  - 2) Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  - 3) Kalau objek pewarisan tanahnya tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  - 4) Kalau objek pewarisan tanahnya tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
- b. Syarat Formal Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewaris hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.<sup>85</sup>

## **2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah**

Berlandaskan Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan

---

<sup>85</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 402 - 403.

tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 1684 KUH Perdata dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUH Perdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 1672 KUH Perdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu dari pada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

### **3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang**

Tanah adalah tentang suatu yang amat sangat bernilai untuk masyarakat Indonesia. Dari faktor sosial dan pertimbangan, peran tanah untuk masyarakat sangat besar. Seluruh pandangan aktivitas orang senantiasa bersangkutan dengan tanah, mulai dari buat tempat tinggal, tempat berburu nafkah, sebagai suatu harta yang bisa diwariskan, serta sanggup menjadi penentu status seorang dalam masyarakat.

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

#### **4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB terbuat di hadapan

administrator penyusun Akta Tanah (PPAT) ataupun camat guna wilayah khusus yang sedang langka ada PPAT. Dengan cara hukum, perpindahan hak atas tanah serta konstruksi tidak mampu dilakukan di bawah tangan. Dalam KUH Perdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Ketika kedua belah pihak pernah meraih kata sependapat, sehingga jual beli diduga pernah terjalin, walau tanah belum diserahkan serta harga belum dibayar. Akan tetapi, meski jual beli itu diduga sudah terjalin, tetapi hak atas tanah belum berpindah pada pihak konsumen. Supaya hak atas tanah berpindah dari pihak pedagang pada pihak konsumen, kemudian sedang dibutuhkan sesuatu tindakan hukum lain, yakni berbentuk penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis ini bermaksud guna mengukuhkan hak-hak sang konsumen selaku pemilik tanah yang terbaru.

Kewenangan PPAT pada pembuatan akta perpindahan hak atas tanah dihadapan administrator pembentuk akta tanah sudah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu: Bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta tanah. Tentu salah satu akta tanah tersebut diantaranya akta peralihan hak atas tanah, hal ini menjadi tanggung jawab PPAT sesuai amanah tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang ada. Roscoe Pound dengan pendekatan yang dikerjakannya mempercayai pertanggungjawaban muncul sebab

terdapatnya sesuatu peranan atas kehilangan yang dimunculkan pada pihak lain. Pada anggota lain, Roscoe Pound memandang lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kehilangan yang dimunculkan oleh sebuah tindakan akan tetapi pula sebab sesuatu kecerobohan.<sup>86</sup>

Pertanggungjawaban kejahatan merupakan sesuatu keharusan guna melunasi hukuman yang hendak diperoleh seorang dari pelaksana yang dirugikan.<sup>87</sup> Latar belakang pertanggungjawaban apabila diartikan dengan cara menyeluruh mempunyai maksud luas namun yang perlu diperhatikan seksama pertanggungjawaban bukan berdasarkan hukum akan tetapi pertanggungjawaban berdasarkan masalah moral atau nilai-nilai kesusilaan dalam masyarakat.

Dengan begitu administrator pembentuk akta tanah wajib teliti dalam melakukan peran pembuatan akta asli, perihal ini guna menjauhi jeratan permasalahan hukum. Apabila mengalami yang dilakukan oleh PPAT sehingga bisa memunculkan pengaruh hukum untuk para pihak, akibatnya PPAT bakal memunculkan dampak hukum untuk para pihak dan sanggup dimintai pertanggungjawabannya dengan mengubah kerugian pada para pihak yang merasa dirugikan.

Aksi kejahatan yang bisa terjadi oleh PPAT dikarenakan membuat penjelasan ilegal ataupun memanipulasi akta dengan bermacam kualifikasi

---

<sup>86</sup> Roscoe Pound, Introduction to The Philosophy of Law, Terjemahan Muhammad Rajab, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bharata, Jakarta, 1996, hlm. 90.

<sup>87</sup> Philosophy of Law, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 65.

selaku suatu aksi kejahatan. Ketentuan formil serta ketentuan substansial dari langkah pembuatan akta PPAT ialah pandangan formal yang wajib dimengerti seorang PPAT pada pembuatan akta asli eksklusifnya akta perpindahan hak atas tanah. Pada perihal ini penulis berpandangan, jika penyimpangan pada ketentuan formil dan ketentuan substansial wajib memastikan batasan-batasan dari penilaian formal yang diresmikan berpautan dengan hukum yang bersangkutan dengan PPAT.

Maksudnya perlu dimengerti jika seorang PPAT berperan melaksanakan tindakan hukum dari penilaian formil, sehingga hukuman yang diperoleh berbentuk hukuman perdata, serta pula hukuman administrasi terkait kategori pelanggarannya, maupun bisa disanksi kode etik dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selama menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai koridor peraturan yang berkaitan dengan PPAT berupa: PP No. 24 Tahun 2016 tentang PPAT, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kode Etik IPPAT, dan rumusan yang bergantung pada KUHP yang dilanggar. Adapun macam bentuk perkara tindakan hukum yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

- a. Membuat surat palsu dan menggunakan surat palsu (Pasal 263 Ayat (1) dan (2) KUHP).
- b. Membuat pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP).
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP).

- d. Turut serta melakukan atau juga menyuruh melakukan dan melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 Ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 Ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 Ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Berkaitan mengenai perihal itu, penulis berpandangan PPAT tidak dapat ditindak pidana bila bersangkutan bisa melaksanakan tugasnya dengan akta yang dibuatnya pantas dengan strategi yang telah diatur pada perundang-undangan yang terpaut dengan PPAT, PJPPAT, Kode Etik IPPAT, Perka BPN. Perihal tersebut sebagai wujud pertanggungjawaban PPAT pada melaksanakan kewajiban dan kewenangannya selaku pejabat umum dengan mengikuti koridor peraturan yang legal.<sup>88</sup>

Mengenai proteksi hukum kepada PPAT sendiri bersumber pada peraturan jabatannya, wujud proteksi hukum untuk PPAT pada ranah perundang-undangan terikat ke-PPAT-an memiliki sifat internal maupun administratif. Sebagian besar peraturan yang dilanggar oleh PPAT merupakan ukuran standar profesionalisme yang semestinya harus ditaati oleh seluruh PPAT pada pembuatan akta asli dibidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, perihal tentang keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak memberikan sanksi, jika PPAT melanggar peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke PPAT an, ialah dengan menghasilkan surat ketentuan

---

<sup>88</sup> Wawancara Agus Setiawan, S.H., Sp.Not, Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta (Tanggal 29 November 2022).

(KTUN), dan sekiranya pada perihal ini PPAT tidak puas kepada ketentuan yang dijatuhkan oleh BPN, kemudian ketentuan itu bakal jadi perselisihan Tata Usaha Negara. Sedang usaha yang sanggup dicoba oleh PPAT pada perihal ini, adalah langsung mengajukan petisi ke Majelis hukum Tata Usaha Negara selaku majelis hukum ataupun penyelidikan tingkatan pertama.

Menurut P.M.Hadjon, tatanan terdapatnya fasilitas keberatan yang diajukan PPAT menggambarkan fasilitas proteksi hukum preventif, yang maksudnya dengan terdapatnya usaha administratif berbentuk menganalogikan ataupun keberatan tersebut amat berguna dibuat sebagai aksi lanjut bermacam peraturan perundang-undangan yang mengontrol hukuman administratif PPAT dengan makna memberikan rasa keadilan, serta proteksi hukum terhadap PPAT guna mengajukan advokasi diri atas hukuman administratif yang diterimanya.

Terkait dengan pengawasan kepada PPAT dalam melaksanakan peranannya adalah pembuatan akta jual beli supaya serupa dengan peraturan dasar yang sudah digariskan, sehingga butuh adanya sesuatu prosedur pengawasan, baik yang bertabiat melindungi ataupun represif, kepada penerapan peran jabatannya. Alat hukum pengaturan prosedur itu diterapkan atas dasar peraturan instansi PPAT, yaitu dalam Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998, yang tata caranya atau pelaksanaannya diatur dalam Pasal 65-68 PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT. Di sisi lain pengawasan kepada PPAT pula di

implementasikan melalui sistem pekerjaan PPAT sendiri yakni Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Pada syarat PJPPAT tidak diucap selaras sekali perihal etika pekerjaan maupun kode etik pekerjaan dari PPAT. Namun, di dalam peraturan yang lebih lanjut yakni Pasal 28 Ayat (2) huruf c PERKABAN 1/2006 mengenai syarat Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, disebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan (BPN) karena melanggar kode etik profesi. Pada Pasal 69 PERKABAN 1/2006, “kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT dan/atau PPAT Sementara (PJPAT) dan ditetapkan oleh Kepala BPN yang berlaku secara nasional”.

Organisasi PPAT saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), sedangkan kode etik Profesi PPAT yang berlaku sekarang ini yakni hasil Keputusan Kongres IV IPPAT 31 Agustus - 1 September 2007. Wewenang pengawasan dan penindakan kepada pelanggaran Kode Etik PPAT dialihkan oleh kepala BPN. Tidak hanya itu, sebagai administrator umum dalam melaksanakan jabatannya, telah semestinya PPAT butuh diserahkan proteksi hukum guna selalu melindungi keluhuran kualitas serta harga diri jabatannya, tercantum pada saat memberikan keterangan serta berlangsung dalam penyelidikan serta sidang; menyembunyikan akta serta penjelasan yang dihasilkan untuk pembuatan akta; melindungi minuta akta PPAT serta warkah pendukung akta yang dilekatkan dalam minuta akta ataupun aturan PPAT pada penyimpanan PPAT.

Walaupun pada perihal ini PJPPAT tidak menata dengan cara akurat perihal langkah eksklusif pada pengukuhan pembinaan hukum kepada PPAT, akan tetapi dengan cara kebijakan etik, pemanggilan PPAT selaku saksi itu minimum alias konsisten wajib memberi tahu Ikatan Pejabat Pembuat Akta tanah (IPPAT) sebagai pengawas PPAT, dan bila pihak kepolisian pada perihal ini pemeriksa akan memohon penjelasan dari PPAT, bakal lebih bijaksana pihak pemeriksa yang tiba ke kantor. Di sisi lain sebagai peranan resmi serta sistematis dari IPPAT guna mendampingi ataupun melaksanakan pendampingan pada PPAT yang dipanggil guna penuhi panggilan pemeriksa, kejaksaan serta ketua pengadilan. Bersangkutan dengan perihal itu seharusnya penting adanya Peraturan Kepala BPN RI mengenai pemanggilan PPAT.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana yang dilakukan oleh oknum PPAT dapat dituntut secara pidana berdasarkan ketentuan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini mengacu kepada prinsip asas *equality before the law* (setiap orang tunduk pada hukum peradilan yang sama) dikarenakan akibat prosedur yang dilanggar serta merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merujuk kepada Pasal 28 Ayat (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 dapat dijatuhi hukuman penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat diberhentikan secara tidak hormat oleh majelis pengawas PPAT (IPPAT).
2. Aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang terjerat tindak pidana tidak memiliki hak istimewa yang melekat dalam PP No. 24 Tahun 2016. Dengan demikian tidak memiliki perlindungan hukum kepada PPAT selaku pejabat umum dan tidak ada perbedaan kepada pejabat pada umumnya ataupun masyarakat lainnya jika terjerat tindak pidana, ini menjadi konsekuensi kepada PPAT dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya terutama akta peralihan hak atas tanah jika tidak

mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditentukan sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **B. Saran**

1. Supaya PPAT dalam melakukan peran jabatannya wajib menguasai serta memahami seluruh peraturan ke PPATan yang legal perihal perpindahan hak atas tanah, PPAT tidak hanya mengejar keabsahan formil akan tetapi wajib terpenuhinya keabsahan substansial; sanggup memberikan pengarahannya hukum pada pelanggan yang ingin membuat akta perpindahan hak atas tanah, serta dapat memberikan ilustrasi dampak hukum apabila para pihak tidak memenuhi persyaratan serupa dengan yang sesungguhnya apa yang dipaparkan oleh PPAT.
2. Agar Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalani tugas dan kewenangannya wajib mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) dan mematuhi peraturan yang berlaku Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 198 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor

2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Adjie, Habib., *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Afthonul Afif, *Pemaafan, Rekonsiliasi dan Restoraive Justice*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Bambang Waluyo, *Viktimologi perlindungan korban dan saksi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Barda Nawawi Arief, *Sari Kuliah Hukum Pidana II*, Fakultas Hukum Undip, Bandung, 1984.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Dikdik M. Arief Mansur & Elisatri Gultom, *Urgensi Perlindungan Korban Kejahatan Antara Norma Dan Realita*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008.
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- G.Widiartana, *Viktimologi Perspektif Korban dalam Penanggulangan Kejahatan*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014.
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra

- Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 10, (Jakarta: Balai Pustaka), 1999.
- Mahrus Ali, Dasar Dasar Hukum Pidana, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Mansyur Ridwan, Mediasi Penal Terhadap Perkara KDRT (Kekerasan Dalam Rumah Tangga), Yayasan Gema Yustisia Indonesia, 2002.
- Moeljatno, Asas-Asas Hukum Pidana, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Muhamad Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar, Maju, Bandung, 2008.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987). Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1996.
- , *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggung Jawab Pidana*, Penerbit Aksara Baru. Jakarta, 1981.
- Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, Terjemahan Muhammad Rajab, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bharata, Jakarta, 1996.
- Samun Ismaya, *Hukum administrasi pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta. 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,2000.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1996.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan.6, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Palu, 2006.
- Tri Andrisman, *Hukum Pidana, dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia*, Universitas Lampung, 2009.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. Ke-4, Prenadamedia Group, Jakarta, 2022.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, 2010.
- Wntjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1997

## **B. Jurnal**

- Khafifa Bazar, B. N., & Silviana, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 14(1), 29–38. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.37599>.
- Martini, K., Putri, D., Badan, A. T., Nasional, P., & Bandarlampung, K. (2016). STATUS HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI LELANG BERDASARKAN HAK MENDAHULU NEGARA Legal Status of the Transfer of Land was obtained from Auction Based Country's Precedence Rights. *Fiat Justisia Journal of Law*, 10(3), 413. <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat>.
- Adeka Andari Pernia, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum”, *Jurnal Recital Review*,

Vol. 3 No 2, 2021.

Ahmad Fadlil Sumaidi, “Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan”, *Jurnal Konstitusi* Vol. 12 No. 4, Desember, 2015.

Annie Myranika, Harun Pandia, Siti Humulhaer, “Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur”, *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Vol. 3 No. 4, 2022.

Fred B.G Tumbuan, “Beberapa Catatan Mengenai Pembuktian Akta Otentik”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 6-Nomor 2, 1976.

### **C. Tesis**

Ida Ayu Wulan Rimayanthi, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Tesis, Kenotariatan Universitas Udayana, Bali, 2016.

Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak wajib mengutamakan pendekatan Keadilan Restoratif.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, L.N. RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan L.N. RI Nomor 3209.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **E. Internet**

<http://makmum-anshory.blogspot.com>, hibah, diakses tgl 14 Maret 2011.

<http://anggara.org/2007/09/18/tentang-hibah>, diakses tgl 15 Maret 2011.

<http://pengertianahli.id/2013/10/pengertian-pidana-menurut-para-ahli-2.html/>,

diakses 15 Mei, 19.40 WIB

<http://www.pengantarhukum.com>, diakses pada Tanggal 13 Januari 2018,

Pukul 13.30 Wib.

<https://www.suduthukum.com/2016/09/pengertian-dan-bentuk-bentuk->

[sanksi.html/](https://www.suduthukum.com/2016/09/pengertian-dan-bentuk-bentuk-sanksi.html/), diakses 15 Mei, 19.32 WIB

Kamus Hukum Online, <http://kamusbahasaindonesia.org/hukum>, diakses pada

tanggal 16 Januari 2020.

## **F. Majalah**

Boedi Harsono (II) dalam majalah Renvoi No. 8.44.IV, 200