

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA  
AKTA OLEH PENYIDIK  
(Studi di Kota Yogyakarta)**

**TESIS**



**OLEH:**

**NAMA MHS : AKBAR TAUFIK AMRULLAH, S.H  
NO. POKOK MHS : 15921040  
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2017**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA  
AKTA OLEH PENYIDIK  
(Studi di Kota Yogyakarta)**

Oleh :

Nama Mhs. : Akbar Taufik Amrullah, S.H.  
No. Pokok Mhs. : 15921040  
BKU : Kenotariatan

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum**

Pembimbing 1

Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 30-8-2017

Pembimbing 2

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

Yogyakarta, 19-08-2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA  
AKTA OLEH PENYIDIK (Studi di Kota Yogyakarta)**

**OLEH :**

**NAMA : AKBAR TAUFIK AMRULLAH, S.H.**

**NO. POKOK MHS : 15921040**

**BKU : KENOTARIATAN**

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

**LULUS pada:**

Pembimbing I

**Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 29 September 2017

Pembimbing II

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

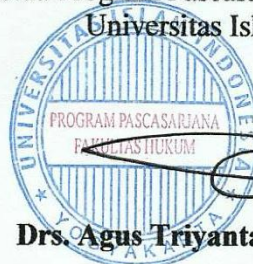
Yogyakarta, 30 September 2017

Penguji

**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 29 September 2017

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D**

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

*Bismillahirrohmannirohim*

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : **AKBAR TAUFIK AMRULLAH**

No. Mahasiswa : **15921040**

Adalah bebar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

#### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA AKTA OLEH PENYIDIK (Studi di Kota Yogyakarta)**

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaran 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 penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinal), bebas dari unsure-unsur-nsur "*penjiplakan karya tulis (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 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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 siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 30 September 2017

Pernyataan :



**AKBAR TAUFIK AMRULLAH**

## HALAMAN MOTTO

*“Masih terlalu banyak kaum munafik yang berkuasa. Orang yang pura-pura suci dan mengatasnamakan tuhan, merintah kalau ditekan tetapi menindas kalau berkuasa”*

*-Soe Hok Gie-*

*Bersikap jujur bisa jadi tak membuat kita mendapat banyak sahabat namun akan selalu membuat kita mendapat sahabat yang tepat.*

*- Jhon Lennon -*

*“Demi masa, Sesungguhnya manusia itu benar-benar dalam kerugian, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan nasehat menasehati supaya mentaati kebenaran dan nasehat menasehati supaya menetapi kesabaran”*

*(QS. Al Ashr: 1-3)*

## **PERSEMBAHAN**

*Tesis ini kupersembahkan untuk :*

*Tuhanku Allah SWT*

*Kedua orang tuaku, Alm.Syamsuddin Nur dan Siti Halimah*

*Untuk Guru-guruku Untuk Sahabat-sahabatku*

*Untuk Almamaterku dan Negeriku Indonesia*

## **KATA PENGANTAR**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, perhatian dan bimbingannya kepada penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya serta mengucapkan banyak terimakasih.

Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, baik mengenai isi maupun teknis penyusunan dalam tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang dapat membangun senantiasa penulis harapkan terhadap tesis ini agar dapat menjadi lebih baik.

Sebagai rasa syukur atas penulisan Tesis ini saya sampaikan kepada banyak pihak-pihak yang sangat berperan:

1. Alm Syamsuddin Nur ayahanda tercinta yang semasa hidupnya memberikan doa dan semangat kepada penulis.
2. Siti Halimah ibunda yang selalu memberikan doa tak henti-hentinya dan memberikan semangat rohani dan jasmani kepada penulis.
3. Haris Sugianto, S.T., dan Nurhayati, A.Md.Ak untuk doa, dan semangat yang diberikan kepada penulis.
4. Rahman Taufik, A.Md.Kep dan Sherly Truly Janis A.Md.Keb yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis.
5. Jessica sugianto dan Ananta Sugianto keponakanku yang cantik dan ganteng yang selalu menyemangati penulis.

6. Maharani Wahyu Trihapsari, S.Tr., Istriku tercinta yang selalu memberikan doa tak henti-hentinya dan memberikan semangat kepada penulis.
7. Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Prof. Dr. Ni'matul huda, S.H., M.Hum. dan Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. selaku pembimbing Tesis dan dosen program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
11. Dr. Hendrik Budi Untung Surya B, S.H.,M.M., Notaris dan PPAT yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan informasi selaku Responden dalam penulisan tesis ini.
12. Hj. Pandam Nurwulan, S.H.,MH., Notaris dan PPAT yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan informasi selaku Responden dalam penulisan tesis ini.
13. Dyah Maryulina BM, S.H., Notaris dan PPAT yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan informasi selaku Responden dalam penulisan tesis ini.



14. Diana Hexa Dewi, S.H. sebagai ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan informasi selaku Narasumber dalam penulisan tesis ini.
15. Penyidik Iptu Heri Subagyo, S.H, Kasubnit 2 Polresta Kota Yogyakarta yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi dan memberikan informasi selaku Narasumber dalam penulisan tesis ini.
16. Para dosen program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
17. Para staff program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
18. Rekan-rekan Magister Kenotariatan angkatan III Tahun 2015 Universitas Islam Indonesia.

Dan seluruh banyak pihak yang tanpa aku sebutkan, semoga Allah SWT menulis setiap cucuran keringat bantuan dan nasehat yang kalian berikan

Yogyakarta, 30 September 2017

Akbar Taufik Amrullah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
ABSTRAK .....	xiii
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Orisinililitas Penelitian .....	15
E. Kerangka Teori .....	17
F. Metode Penelitian .....	28
G. Sistematika Penulisan .....	34
<b>BAB II: TINJAUAN TEORITIS TENTANG NEGARA HUKUM,</b>	
<b>PERLINDUNGAN HUKUM DAN PPAT .....</b>	<b>37</b>
A. Tinjauan Teoritis Tentang Negara Hukum.....	37

B. Perlindungan Hukum.....	44
C. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	49
D. Tugas, Hak, Kewajiban, dan Larangan PPAT.....	51
1. Tugas PPAT .....	51
2. Kewajiban PPAT.....	54
3. Hak PPAT .....	56
4. Larangan PPAT .....	57
5. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT .....	63
6. Pengertian, Macam Akta, dan Kekuatan Pembuktian	65
7. Sifat Akta Yang Dibuat Oleh PPAT .....	74

**BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN  
MINUTA AKTA OLEH PENYIDIK..... 78**

A. Proses Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Penyidik.....	78
B. Urgensi pengaturan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta oleh penyidik .....	92

**BAB IV: PENUTUP..... 107**

A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	108

**DAFTAR PUSTAKA ..... 109**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Lampiran 2 : Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Lampiran 3 : Keputusan Meteri Agraria/Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Inonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Akibat hukum dari penyimpangan tersebut akan menempatkan PPAT dimintai suatu pertanggungjawaban yuridis berkaitan dengan akta otentik yang dibuatnya. Pada tataran ini aspek perlindungan hukum terhadap PPAT tidak diatur secara tegas oleh Peraturan Jabatan PPAT. Permasalahan yang menjadi pembahasan adalah bagaimanakah proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penyidik di kota Yogyakarta dan pengaturan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penyidik. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui bagaimana proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta yang dibuat oleh PPAT untuk kepentingan penyidikan di Kota Yogyakarta. Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis empiris. Untuk memperoleh data, penulis melakukan wawancara langsung dengan subjek penelitian yaitu dengan para Penyidik Polri, PPAT, Pengurus/Anggota IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan Narasumber serta data pendukung dari kepustakaan. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil analisis data disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta, maka PPAT dilaporkan kepihak berwajib, dalam proses penyidikan pengambilan minuta akta PPAT untuk kepentingan penyidikan menggunakan prosedur pemanggilan yang termuat dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sedangkan urgensi pengaturan perlindungan hukum bagi PPAT dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta yang dimintai suatu pertanggungjawaban tidak diatur oleh Peraturan Jabatan PPAT, selama PPAT mengikuti ketentuan yang berlaku dalam melaksanakan tugas jabatannya itulah bentuk perlindungan hukum terhadap PPAT, upaya yang dilakukan oleh organisasi IPPAT dan Pemerintah saat ini membentuk rancangan undang-undang (RUU), tentang majelis pengawas profesi PPAT, agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Kata kunci: Pejabat Pembuat Tanah, Perlindungan Hukum, Penyidikan.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Segala warga negara bersama kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada terkecualinya<sup>69</sup>, mengandung pengertian bahwa semua Warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama di muka hukum dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku.

Pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dengan diundangkannya UUPA terbentuklah hukum tanah nasional berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa pihak yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah<sup>70</sup>. Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, menetapkan

---

<sup>69</sup> Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>70</sup> Pasal 19 ayat (1) UUPA “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh<sup>71</sup>:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membuat akta ikrar wakaf tanah Hak Milik.

3. Panitia Ajudikasi.

Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistemik.

Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*), yang mana hal ini secara tegas dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945<sup>72</sup>, (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945). Menurut Gustav Radbruch, dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus

---

<sup>71</sup> Pasal 6 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ‘‘ 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 perundang-undangan yang bersangkutan’’.

<sup>72</sup>Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*).<sup>73</sup>

Pada negara hukum, ketiga unsur tersebut dalam perkembangannya adalah saling mempengaruhi dan salah satunya tidak boleh ditinggalkan. Di samping ketiga unsur itu, terdapat pula tiga prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal ini tentunya menuntut bahwa di dalam lalu lintas hukum salah satunya diperlukan adanya alat bukti dalam menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.<sup>74</sup>

PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

---

<sup>73</sup>Gustav Radbruch, 1961, *Einführung 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.

<sup>74</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 2.



untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) menyebutkan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

PPAT juga mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isinya, dan Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar. Lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh PPAT, lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.<sup>75</sup>

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat di hadapan PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, juga tidak terlepas karena akta PPAT adalah akta otentik, dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal

---

<sup>75</sup>Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Junto Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan agar akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Tata cara pembuatan akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dengan menggunakan formulir yang disediakan, diatur dalam Pasal 21 Peraturan Jabatan PPAT Jo. Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/Ka BPN 3/1997).

Dalam kaitannya dengan kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh PPAT mengenai kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, maka PPAT memiliki peranan yang penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, dengan cara penerbitan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Di samping itu, pentingnya peran PPAT juga dapat dilihat dari kapasitasnya dalam memberikan *legal advice*, dengan membantu pemerintah menjelaskan kepada para pihak yang mengalihkan tanah dan bangunan mengenai kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh) dari perolehan tanah dan bangunan serta dari pihak yang menerima pengalihan tanah dan bangunan mengenai Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<sup>76</sup>.

---

<sup>76</sup> Wawan Setiawan, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta", Makalah dalam seminar nasional sehari Ikatan Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro, 9 Maret 1991, Semarang, tanpa halaman.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan atau pemindahan hak atas tanah misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini dikarenakan stelsel pendaftaran tanah yang dianut di negara Indonesia adalah *stelsel* pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk dipersoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum di Indonesia.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah ditetapkan dalam:

1. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Pendaftaran ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berkaitan dengan sistem ini, keterangan-keterangan yang ada, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan. Bukti kepemilikan tanah bersifat kuat tetapi tidak mutlak, ini sebagai konsekuensi dianutnya *stelsel* pendaftaran negatif yang bertendensi ke positif<sup>77</sup>.

Pembatalan kepemilikan hak atas tanah, sedikit banyaknya juga berkaitan dengan pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan dalam prakteknya ada situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang

---

<sup>77</sup><http://hasyimoska.blogspot.co.id/2011/07/pendaftaran-tanah.html> di akses pada tanggal 10 april 2017.

menyebabkan ketidak-sesuaian tersebut sepertinya harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan.

Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dalam praktek masih dapat dijumpai. Penyimpangan yang dimaksudkan misalnya penandatanganan akta jual beli telah dilakukan tapi PPAT belum mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, penandatanganan akta jual beli dilakukan di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, dan dilangsungkan praktek lainnya yang dapat memberikan akibat hukum berupa akta yang dibatalkan dimuka pengadilan atau yang hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang semua itu diantaranya disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Republik Indonesia)<sup>78</sup>.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat

---

<sup>78</sup> Pasal 21 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT “Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri”.

kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Penyebab permasalahan apabila ditimbulkan karena kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT, berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan<sup>79</sup>, atau menjadi batal demi hukum yang diputuskan oleh pengadilan, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, di samping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat<sup>80</sup>.

Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due process*

---

<sup>79</sup>Pasal 1869 KUHPerdara “Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak”.

<sup>80</sup>Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

*of law*). Ketiga prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum (*law enforcement*). Di samping itu, prinsip penting lainnya dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (*equal protection*) sebagai bagian dari persamaan dalam hukum (*equality before the law*)<sup>81</sup>. Prinsip *equality before the law* adalah pilar utama dari bangunan negara hukum yang mengutamakan hukum di atas segalanya (*supreme of law*). Pengakuan kedudukan tiap individu di muka hukum ditempatkan dalam kedudukan yang sama tanpa memandang status sosial.

Seorang PPAT yang suatu ketika menemui suatu permasalahan hukum terkait akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, tidak jarang dipanggil oleh aparat penegak hukum dalam rangka proses penegakan hukum, baik itu berkedudukan sebagai saksi, tersangka maupun terdakwa. Dalam proses penegakan hukum oleh aparat penegak hukum tersebut terdapat prosedur khusus yang tidak diatur secara normatif ketentuannya dalam peraturan jabatan PPAT. Berbeda halnya dengan perlakuan yang diberikan kepada jabatan Notaris, dimana ketentuan mengenai pemanggilan dan pengambilan minuta akta ada prosedur khusus dalam proses penegakan hukumnya.

Dalam ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJP), bahwa untuk kepentingan

---

<sup>81</sup>A.M. Fatwa, *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm.48.

proses peradilan, penyidikan, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang:

- a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
- b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Sedangkan ketentuan mengenai perlindungan hukum PPAT tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 *Juncto* Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006, fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut Subekti,<sup>82</sup> “yang dinamakan surat akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani”. Menurut Sudikno Martokusumo, “bahwa yang dinamakan dengan akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak/perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”<sup>83</sup>, sehingga pembuatan akta dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan

---

<sup>82</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-XXVIII, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 178

<sup>83</sup> Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke-6, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 142.



sebagai alat untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) “bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis”, demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdata menetapkan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun dalam Perkaban BPN 1/2006 sebagaimana telah diubah dengan Perkaban BPN 23/2009 tentang Perubahan Atas Perkaban BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT dan Peraturan terbaru PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagai ketentuan bagi PPAT, belum ada pengaturan tentang perlindungan hukum bagi PPAT dalam proses pemeriksaan PPAT dan pengambilan minuta akta untuk kepentingan penyidikan.

PPAT mempunyai peranan yang cukup besar dalam membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi, dalam hal seorang PPAT juga ikut terpenggil dalam suatu kasus tertentu, di mana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa, maka sampai di mana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya, adalah dia diproses dengan cara pada umumnya sesuai dengan Kitab Undang-Undang

Hukum Acara Pidana (KUHAP), dan tidak ada prosedur khusus sebagaimana yang diterapkan kepada jabatan Notaris.<sup>84</sup>

Padahal PPAT dikategorikan sebagai seorang Pejabat Umum juga, dan oleh Undang-Undang diberikan suatu imunitas hukum bagi jabatan-jabatan tertentu salah satunya PPAT berupa hak ingkar atau hak mengundurkan diri (*verschoningrecht*) dalam pelaksanaan kewajiban memberi keterangan sebagai saksi,<sup>85</sup> maupun saat menjalankan pemeriksaan untuk kepentingan penyidikan di kepolisian dan Pengadilan. Hal ini berkaitan dengan rahasia jabatan yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tercantum dalam isi sumpah jabatan PPAT, “ Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan Protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”.

Pasal 146 ayat (1) angka 3 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) menyebutkan bahwa :

1. Boleh mengundurkan dirinya untuk memberi kesaksian :

---

<sup>84</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/3139-ID-tata-cara-pemanggilan-notaris-untuk-kepentingan-proses-peradilan-pidana-berkaita.pdf> “ tata cara pemanggilan notaris untuk kepentingan proses peradilan pdanabrkaitan dengan akta dibuatnya” akses tanggal 27 agustus 2017.

<sup>85</sup> Pasal 1909 ayat 3e KUHPperdata “ Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi, diharuskan memberikan kesaksian di muka Hakim. Namun dapatlah meminta dibebaskan dari kewajibannya memberikan kesaksian : segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya menurut undang-undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.

Sekalian orang yang karena martabatnya, pekerjaan atau jabatan yang sah diwajibkan menyimpan rahasia, akan tetapi hanya semata-mata mengenai pengetahuan yang diserahkan kepadanya karena martabat, pekerjaan atau jabatannya itu.

2. Kesungguhan kewajiban menyimpan rahasia yang dikatakan itu, terserah dalam pertimbangan pengadilan negeri.

Berdasarkan uraian di atas terdapat kekosongan norma mengenai ketentuan perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, dimana konsep perlindungan hukum ini berkaitan erat dengan aspek pertanggung jawaban dalam pelaksanaan tugas jabatannya, untuk itu penulis tertarik untuk meuangkannya dalam tesis yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA AKTA OLEH PENYIDIK DI KOTA YOGYAKARTA.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik di kota Yogyakarta?
2. Apakah urgensi pengaturan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini diarahkan agar memperoleh jawaban dari rumusan masalah seperti yang telah diuraikan di atas, yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta yang dibuat oleh PPAT guna kepentingan penyidikan di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui urgensi pengaturan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik.

### D. Orisinilitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemeriksaan Dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik di Kota Yogyakarta”** penulis menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, namun demikian tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut :

1. Tesis yang disusun oleh Mulyana berjudul **“Tanggung Jawab Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap keotentikan Akta Yang**

Dibuatnya”.<sup>86</sup> Dalam penelitian ini yang dibahas adalah bagaimanakah tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap keotentikan akta yang dibuatnya, penyimpangan-penyimpangan apa yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT terhadap keotentikan akta yang dibuatnya kehilangan keotentikannya, bagaimana pertanggung jawaban yang dapat dimintakan kepada Notaris dan PPAT apabila akta yang dibuatnya kehilangan keotentikannya. Hasil penelitian terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti Akta yang dibuat di bawah tangan dan akta yang dibuat batal demi hukum, karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 84 UUDN dan kepada Notaris/PPAT dimintakan pertanggung jawabannya karena secara formal ia lalai sehingga para pihak merasa dirugikan.

2. Tesis yang disusun oleh Uun Kartika Rohadi, berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pembuatan Akta Jual beli Beserta Akibat Hukumnya”.<sup>87</sup> Dalam penelitian ini yang dibahas adalah tanggung jawab PPAT dan PPAT sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam Pembuatan Akta Jual beli terdapat data-data yang dipalsukan. Hasil penelitian terhadap akta jual beli tersebut dibatalkan oleh pengadilan dan para pihak yang dirugikan

---

<sup>86</sup> Mulyana, “*Tanggung Jawab Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap keotentikan Akta Yang Dibuatnya*”. Tesis disampaikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2008

<sup>87</sup> Uun Kartika Rohadi, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan Akta jual beli beserta akibat hukumnya*”. Tesis disampaikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, Solo, 25 juli 2013.

menuntut pertanggung jawaban secara perdata dan pidana, konsekuensinya kepada PPAT dapat pula diberhentikan dengan tidak hormat.

3. Tesis yang disusun oleh Pande Putu Doron Swardika berjudul “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah”<sup>88</sup>. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpanan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT dapat dikenai sanksi sebagai wujud pertanggung jawabnya baik secara administratif, perdata maupun pidana, sedangkan aspek perlindungan hukum dalam proses penegakan hukum terhadap PPAT yang dimintai suatu pertanggung jawaban tidak diatur oleh Peraturan Jabatan PPAT.

## **E. Kerangka Teori**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata perlindungan memiliki arti tempat berlindung, hal atau perbuatan yang melindungi.<sup>89</sup> Pengertian hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti: (a) peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; (b) undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat; (c) patokan (kaidah, ketentuan) mengenai

---

<sup>88</sup> Pande Putu Doron Swardika “*Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah*” Tesis disampaikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Udayana, Denpasar, 2014

<sup>89</sup>Kamus Hukum Online, <http://kamusbahasaindonesia.org/pelindungan,diakses> pada tanggal 29 Maret 2017,

peristiwa (alam) yang tertentu; (d) keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dipengadilan); vonis<sup>90</sup>.

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan hukum yaitu :

Sebagai kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku untuk semua orang dan normatif karena mengatur apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.<sup>91</sup>

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya, hukum tidak lain merupakan perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah.

Dalam hal definisi tersebut di atas, dapat disimpulkan mengenai pengertian perlindungan hukum yaitu sebagai suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Subyek hukum merupakan bagian dari perlindungan hukum yang memiliki pengertian bahwa segala sesuatu yang

---

<sup>90</sup>Kamus Hukum Online, <http://kamusbahasaIndonesia.org/hukum>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017.

<sup>91</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1991, hlm. 38.

dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum yang terdiri dari manusia (*rechtspersoon*).<sup>92</sup>

Selain definisi di atas ada lagi definisi mengenai perlindungan hukum yang dirumuskan oleh Philipus M.Hadjon, menurutnya negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya yang sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu, perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama.<sup>93</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang lebih tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar terciptanya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan

---

<sup>92</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.279.

<sup>93</sup>Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu Surabaya, 1987,hlm. 84.



manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Subekti dalam bukunya Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>94</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban, hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

## **2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut 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, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

---

<sup>94</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1991, hlm.57-61.

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.<sup>95</sup>

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 membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>96</sup> Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa ‘‘Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah’’.<sup>97</sup>

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, seorang PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan di atas sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

---

<sup>95</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 72.

<sup>96</sup>Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>97</sup>Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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;
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>98</sup>

Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* atau akta, dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*, secara etimologis menurut S.J Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat.<sup>99</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup>Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>99</sup> Suharjino, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, Majalah Varia Peradilan*, Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung RI, Desember 1995.hlm.128.

<sup>100</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta,1981,hlm.110.

Akta autentik menurut Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW) adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuatnya.<sup>101</sup> Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh Pasal 1868 BW, yaitu :

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum (pejabat umum) yang berkuasa (berwenang);
3. Akta dibuat di tempat dimana akta dibuatnya atau akta dibuat dalam daerah kerja tertentu.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>102</sup> Minuta akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.<sup>103</sup>

### 3. Penegakan Hukum

Penegakan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *enforcement*. Menurut *Black law dictionary* diartikan *the act of putting something such as a*

---

<sup>101</sup>R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Prandja Paramita, 1985, hlm.419

<sup>102</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>103</sup> Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

*law into effect, the execution of a law.* Sedangkan penegak hukum (*law enforcement officer*) artinya adalah *those whose duty it is to preserve the peace.*<sup>104</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, penegak adalah yang mendirikan, menegakkan. Penegak hukum adalah yang menegakkan hukum, dalam arti sempit hanya berarti polisi dan jaksa yang kemudian diperluas sehingga mencakup pula hakim, pengacara dan lembaga pemasyarakatan.<sup>105</sup> Sudarto memberi arti penegakan hukum adalah perhatian dan penggarapan, baik perbuatan-perbuatan yang melawan hukum yang sungguh-sungguh terjadi (*onrecht in actu*) maupun perbuatan melawan hukum yang mungkin akan terjadi (*onrecht in potentie*).<sup>106</sup>

Penegakan hukum merupakan rangkaian proses penjabaran ide dan cita hukum yang memuat nilai-nilai moral seperti keadilan dan kebenaran kedalam bentuk-bentuk konkrit, dalam mewujudkannya membutuhkan suatu organisasi seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan lembaga pemasyarakatan sebagai unsur klasik penegakan hukum yang dibentuk oleh negara, dengan kata lain bahwa penegakan hukum pada hakikatnya mengandung supremasi nilai substansial yaitu keadilan.<sup>107</sup>

Secara konsepsional, maka inti dari penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-

---

<sup>104</sup> Henry Campbell Black, *Black Law Dictionary*, St. Paulminn West Publicing, C.O, 1999.hlm.797.

<sup>105</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1998.hlm.912.

<sup>106</sup> Sudarto, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Alumni, Bandung,1986.hlm 32.

<sup>107</sup> Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum : Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta,2009.hlm.ix

kaidah yang mantap dan menegajawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan perundang-undangan.<sup>108</sup>

Ruang lingkup penegakkan hukum sebenarnya sangat luas sekali, karena mencakup hal-hal yang langsung dan tidak langsung terhadap orang yang terjun dalam bidang penegakkan hukum. Penegakkan hukum yang tidak hanya mencakup *law enforcement*, juga meliputi *peace maintenance*. Adapun orang-orang yang terlibat dalam masalah penegakkan hukum di Indonesia ini adalah diantaranya polisi, hakim, kejaksaan, pengacara dan pemsyarakatan atau penjara.<sup>109</sup>

Josep Golstein membedakan penegakan hukum pidana menjadi 3 bagian, yaitu<sup>110</sup> :

1. *Total enforcement*, yakni ruang lingkup penegakan hukum pidana sebagaimana yang dirumuskan oleh hukum pidana substantif (*substantive law of crime*). Penegakan hukum pidana secara total ini tidak mungkin dilakukan sebab para penegak hukum dibatasi secara ketat oleh hukum acara pidana yang antara lain mencakup aturan-aturan penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan dan pemeriksaan pendahuluan. Disamping itu, mungkin terjadi hukum pidana substantif

---

<sup>108</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.2005.hlm. 5.

<sup>109</sup> Iskandar, "Cermin Buram Penegakan Hukum Di Indonesia". 2008.hlm.98.

<sup>110</sup> Muladi, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Undip, Semarang.1995.hlm.40.

sendiri memberikan batasan-batasan, misalnya dibutuhkan aduan terlebih dahulu sebagai syarat penuntutan pada delik-delik aduan (*klacht delicten*). Ruang lingkup yang dibatasi ini disebut sebagai *area of no enforcement*;

2. *Full enforcement*, setelah ruang lingkup penegakan hukum pidana yang bersifat total tersebut dikurangi *area of no enforcement* dalam penegakan hukum ini para penegak hukum diharapkan penegakan hukum secara maksimal;
3. *Actual enforcement*, dianggap *not a realistic expectation*, sebab adanya keterbatasan-keterbatasan dalam bentuk waktu, personil, alat-alat investigasi, dana dan sebagainya, yang kesemuanya mengakibatkan keharusan dilakukannya *discretion* dan sisanya inilah yang disebut dengan *actual enforcement*.

Menurut Muladi, sebagai suatu proses yang bersifat sistemik, maka penegakan hukum pidana menampakkan diri sebagai penerapan hukum pidana (*criminal law application*) Penerapan hukum haruslah dipandang dari 3 dimensi, yaitu<sup>111</sup> :

1. Penerapan hukum dipandang sebagai sistem normatif (*normative system*) yaitu penerapan keseluruhan aturan hukum yang menggambarkan nilai-nilai sosial yang di dukung oleh sanksi pidana;

---

<sup>111</sup> *Ibid.* hlm.41.

2. Penerapan hukum dipandang sebagai sistem administratif (*administrative system*) yang mencakup interaksi antara pelbagai aparaturnya penegak hukum yang merupakan sub-sistem peradilan di atas;
3. Penerapan hukum pidana merupakan sistem sosial (*social system*), dalam arti bahwa dalam mendefinisikan tindak pidana harus pula diperhitungkan pelbagai perspektif pemikiran yang ada dalam lapisan masyarakat. Sehubungan dengan pelbagai dimensi di atas dapat dikatakan bahwa sebenarnya hasil penerapan hukum pidana harus menggambarkan keseluruhan hasil interaksi antara hukum, praktek administratif dan pelaku sosial.

Soerjono Soekanto, menjelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum adalah sebagai berikut<sup>112</sup>:

1. Faktor hukumnya sendiri, yakni undang-undang.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

---

<sup>112</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.2005.hlm.11.



#### 4. Pengertian Penyidik

Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.<sup>113</sup> Penyidikan merupakan tindakan tahap pertama permulaan penyidikan, akan tetapi harus diketahui, penyelidikan bukan tindakan yang berdiri sendiri dari fungsi penyidikan, penyelidikan merupakan salah satu cara atau metode atau sub dari pada fungsi penyidikan yang mendahului tindakan lain, yaitu penindakan berupa penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan, pemeriksaan surat, pemanggilan, tindakan pemeriksaan, dan penyerahan berkas kepada penuntut umum.<sup>114</sup> Pengertian penyidik adalah pejabat polisi negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan.<sup>115</sup>

#### F. Metode Penelitian

##### 1. Obyek dan Subyek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini maka obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah Perlindungan Hukum PPAT dalam Pengambilan Minuta Akta Untuk Kepentingan Penyidikan di Kota Yogyakarta. Subjek penelitian ini terdiri dari responden dan narasumber

---

<sup>113</sup> Pasal 1 ayat 2 KUHAP

<sup>114</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP Penyidikan Dan Penuntutan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2006.hlm, 101.

<sup>115</sup> Pasal 1 ayat 1 KUHAP

a. Responden

Responden adalah seseorang atau individu yang memberikan respon terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.<sup>116</sup> Responden merupakan orang atau individu yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan. Dalam penelitian ini, respondennya adalah para pihak yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah yang ditentukan sebelumnya oleh peneliti terdiri atas :

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT yang diambil sebagai responden sejumlah 3 (tiga) orang, yaitu :

- i. PPAT Dr. Hendrik Budi Untung Surya B, S.H.,MM., yang beralamat di Jalan Suhartono No.5, Kota Baru, Yogyakarta.
- ii. PPAT Dyah Maryulina BM, S.H., yang beralamat di Jalan Gondosuli No.14 Semaki, Umbul Harjo, Yogyakarta.
- iii. PPAT Hj. Pandam Nurwulan, S.H.,MH., yang beralamat di Jalan Gambiran No.10 Yogyakarta.

(2) Penyidik Polres Kota Yogyakarta

- i. Iptu Heri Subagyo, S.H, Kasubnit 2 Polresta Kota Yogyakarta.

b. Narasumber

---

<sup>116</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta ,2010, hlm, 174.

Narasumber adalah seseorang yang memberikan pendapat atas objek yang diteliti. Hubungan narasumber dengan objek yang diteliti disebabkan karena kompetensi keimuan yang dimiliki, hubungan struktural dengan person-person yang diteliti, atau merupakan tokoh yang memahami hal yang terjadi dalam populasi yang diteliti.<sup>117</sup> Narasumber dalam penelitian ini adalah, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Yogyakarta yang tidak terkait secara langsung dengan obyek penelitian yaitu, Diana Hexa Dewi, S.H. sebagai ketua IPPAT Kota Yogyakarta.

## 2. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian. Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan (*field research*) dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada subjek penelitian yang telah ditentukan sebelumnya. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelusuran kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :
  1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hlm, 175.

2. Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP) .
  3. Kitab Undang – Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).
  4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
  5. Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia.
  6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJNP)
  7. Peraturan Pemerintah Republik Indoneisa Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta.
  8. Kode Etik PPAT 2017 (berdasarkan KEP-4.1/IV/2017)
  9. Peraturan perundang – undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang terkait.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku teks ilmiah, hasil penelitian terdahulu, jurnal ilmiah, makalah-makalah seminar, dan bahan bacaan ilmiah dari internet yang terkait dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier yaitu berupa Kamus dan Ensiklopedia.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.156.

### 3. Teknik Pengumpulan dan Pegolahan Data

Teknik pengumpulan dan pengolahan data dalam penelitian ini meliputi:

- a. Wawancara (*Interview*) yakni tanya jawab yang dilakukan dengan seseorang untuk memperoleh informasi yang merupakan data primer dalam penelitian ini. Teknik wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara tanya jawab langsung dengan pihak-pihak yang menjadi subjek penelitian ini. Pedoman wawancara (*interview guide*)<sup>119</sup> merupakan alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini.
- b. Penelusuran kepustakaan yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Dengan demikian dapat terlihat hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

### 4. Pendekatan Penelitian .

Metode pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk

---

<sup>119</sup>Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta , 1983, hlm.56.

menganalisa berbagai peraturan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik di Kota Yogyakarta, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat (penegak hukum) dalam realitas, karena hukum (peraturan) selalu berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>120</sup>

## 5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif,<sup>121</sup> yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut dipaparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif-kualitatif yang nantinya akan diperoleh arti dan kesimpulan untuk menjawab permasalahan.<sup>122</sup>

## 6. Hambatan dalam Penelitian dan Cara Mengatasinya

---

<sup>120</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.43.

<sup>121</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.50.

<sup>122</sup>*Ibid.*, Hlm.51.

Suatu penelitian tentunya akan menghadapi hambatan dan hambatan ini merupakan hal yang wajar dihadapi, tetapi hambatan ini di lapangan tidak menghalangi jalannya suatu penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti. Hambatan-hambatan yang dialami dalam proses penelitian ini adalah :

- a. PPAT yang sulit ditemui karena kesibukan aktivitas sebagai Notaris-PPAT, dan berkewajiban merahasiakan informasi kliennya, maupun kegiatan lainnya yang berhubungan dengan penelitian dikarenakan terkait dengan sumpah jabatan.
- b. Penyidik Polres Yogyakarta sebagai subjek sulit ditemui, dan tidak memberikan data penelitian terkait PPAT yang pernah diperiksa maupun minuta akta yang pernah diperiksa dan diselidiki dikarenakan dengan peraturan untuk tidak menyebutkan nama maupun inisial terhadap PPAT yang pernah disidik.

Cara mengatasi hambatan-hambatan dalam penelitian :

- a. Melakukan pendekatan dan penjadwalan ulang untuk melakukan wawancara dengan PPAT yang menjadi responden.
- b. Melakukan pendekatan dan penjadwalan ulang untuk melakukan wawancara dengan Polres Yogyakarta bagian penyidik.

## **G. Sistematika Penulisan**

Tesis ini tersusun atas empat bab dengan sub bab pada masing – masing babnya, dimana masing-masing bab tersebut saling terkait. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut :

## BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Untuk memberikan arahan yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang bias, maka penelitian dibatasi dan difokuskan dalam pokok – pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teori dan konsep diperoleh dari sumber -sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis guna untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang perlindungan Hukum, pengertian dan ruang lingkup Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan tinjauan pustaka yang terdapat dalam Bab II. Pembahasan dalam bab ini adalah tentang Bagaimanakah proses Pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik ,Bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas jabatannya, Pembahasan yang dikemukakan tersebut merupakan orientasi



dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

#### BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam tesis ini dan kemudian diberikan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis. Saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini.

**BAB II**

**TINJAUAN TEORITIS TENTANG NEGARA HUKUM,  
PERLINDUNGAN HUKUM DAN PPAT**

**A. Tinjauan Teoritis Tentang Negara Hukum**

Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Bab I Pasal 1 Ayat (3) yaitu Negara Indonesia adalah Negara hukum. Sebagai negara hukum tentunya segala sesuatunya harus berlandaskan hukum, baik dalam hubungan antar lembaga negara yang satu dengan yang lain, pemerintah dengan rakyat, dan hubungan antara rakyat dengan rakyat. Begitu juga berdasarkan penjelasan UUD '45, dikatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum (*Rechtsstaat*) bukan negara kekuasaan (*Machstaat*). Hal ini membawa konsekuensi bahwa negara termasuk di dalamnya pemerintah dan lembaga-lembaga negara yang lain dalam melaksanakan tindakan apapun harus dipertanggung jawabkan secara hukum, karena itu setiap tindakan harus berdasarkan hukum. Sehingga konsekuensi dari negara hukum adalah hukum sebagai panglima yang memandang siapapun, baik dari kalangan pejabat, pengusaha, maupun rakyat biasa mempunyai hak dan kedudukan yang sama dihadapan hukum.

Ide negara hukum sesungguhnya telah lama dikembangkan oleh para filsuf dari zaman Yunani kuno, Plato mengemukakan bahwa pemerintah yang mampu mencegah kemerosotan kekuasaan seseorang adalah pemerintahan oleh hukum, ide ini terus dikembangkan oleh muridnya yang bernama Socrates dan

dilanjutkan oleh cucu muridnya yang terkenal yaitu Aristoteles<sup>123</sup> Ide negara hukum mengalami penguatan kembali pada masa ahli fikir Perancis antara tahun 1742-1804, yaitu Immanuel Kant yang mencetuskan konsep *rechtsstaat* yang memandang negara sebagai instrument perlindungan hak-hak warga negara dari tindakan penguasa<sup>124</sup>.

Konsep negara hukum menurut Aristoteles adalah negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan menurutnya merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga bagi suatu negara. Bagi Aristoteles, yang memerintah dalam negara bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja<sup>125</sup>.

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Friedrich Julius Stahl<sup>126</sup> sebagaimana dikutip oleh Oemar Seno Adjie, bahwa unsur-unsur atau ciri-ciri dari *Rechtsstaat* adalah sebagai berikut :

1. Adanya pengakuan akan hak-hak dasar manusia;
2. Adanya pembagian kekuasaan;
3. Pemerintahan berdasarkan Peraturan; dan
4. Adanya Peradilan Tata Usaha Negara.

---

<sup>123</sup> H.M. Ali Mansyur, *Pranata Hukum Dan Penegakaannya Di Indonesia*, Unissula Press, 2010, hlm. 26.

<sup>124</sup> Mohammad Tahir Azhary, *Negara Hukum, suatu studi tentang prinsip-prinsipnya dilihat dari segi hukum islam, implementasinya pada periode negara madina dan masa kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992. hlm. 73.

<sup>125</sup> Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, PS HTN FH UI dan Sinar Bakti, 1998. hlm. 153.

<sup>126</sup> Oemar Seno Adji, *Prasara dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI, Jakarta, 1966, hlm. 24.

Menurut Jimly Asshiddiqie, keempat prinsip *rechtsstaat* yang dikembangkan oleh Friedrich Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip *Rule of Law* yang dikembangkan oleh A.V. Dicey untuk menandai ciri-ciri Negara hukum modern di zaman sekarang<sup>127</sup>. Bahkan, oleh *The International Commission of Jurist*, prinsip-prinsip Negara hukum itu ditambah lagi dengan prinsip peradilan bebas dan tidak memihak (*independence and impartiality of judiciary*) yang di zaman sekarang makin dirasakan mutlak diperlukan dalam setiap Negara demokrasi. Prinsip-prinsip yang dianggap ciri penting Negara Hukum menurut *The International Commission of Jurists* itu adalah :

1. Negara harus tunduk pada hukum.
2. Pemerintah menghormati hak-hak individu.
3. Peradilan yang bebas dan tidak memihak<sup>128</sup>.

Konsep *rechtsstaat* sesungguhnya bukan satu-satunya konsep tentang negara hukum, konsep *rechtsstaat* lahir dan berkembang di negara-negara eropa kontinental, sementara itu di negara-negara anglosaxon di Inggris berkembang konsep *rule of law*. Berbeda dengan konsep *Rechtsstaat* konsep *Rule of law* lahir secara evolusioner dalam rangka meningkatkan fungsi peradilan sebagai perwujudan supremasi hukum. A.V. Dicey mengemukakan unsur-unsur *Rule of law* sebagai berikut :

---

<sup>127</sup>Jimly Asshiddiqie, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, dalam [http://jimly.com/makalah/namafile/57/Konsep\\_Negara\\_Hukum\\_Indonesia.pdf](http://jimly.com/makalah/namafile/57/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf), Akses 27 Agustus 2017.

<sup>128</sup> *Ibid.*

1. Supremasi hukum (*Supremacy of law*);
2. Kedudukan yang sama di depan hukum (*Equality before the law*)  
dan
3. Terjaminnya Hak Asasi Manusia dalam undang-undang atau keputusan pengadilan (*Constitution basic on individual right*)<sup>129</sup>.

Dalam kepustakaan hukum Indonesia terdapat beragam pengertian negara hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum. Sudargo Gautama mengemukakan dalam suatu negara hukum terdapat pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan, sehingga sebuah negara tidak maha kuasa dan tidak dapat bertindak sewenang-wenang. Tindakan-tindakan negara terhadap warganya dibatasi oleh hukum<sup>130</sup>. Sementara H. Muchsin memberikan ciri-ciri khas dari suatu negara hukum yaitu<sup>131</sup> :

1. Pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi dan kebudayaan;
2. Peradilan yang bebas dan tidak memihak serta tidak dipengaruhi oleh suatu kekuasaan atau kekuatan apapun juga; dan
3. Legalitas dalam segala bentuknya.

---

<sup>129</sup> Mohammad Tahir Azhary, *Negara Hukum, suatu studi tentang prinsip-prinsipnya dilihat dari segi hukum islam, implementasinya pada periode negara madina dan masa kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992, hlm.66.

<sup>130</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.3.

<sup>131</sup> H. Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005, hlm.11.

Sedangkan Philipus M. Hadjon menguraikan ciri Negara Hukum Pancasila adalah sebagai berikut<sup>132</sup> :

1. Keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan;
2. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
3. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir;
4. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat<sup>133</sup>.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 Negara Indonesia adalah Negara Hukum, artinya secara umum dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supermasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due*

---

<sup>132</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang prinsip-prinsip penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi*, Peradaban, Surabaya, 2007, hlm. 80.

<sup>133</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 170.

*process of law*)<sup>134</sup>. Ketiga prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum (*law enforcement*). Prinsip penting lainnya dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (*equal protection*) sebagai bagian dari persamaan dalam hukum (*equality before the law*). Perbedaan perlakuan hukum hanya boleh jika ada alasan yang khusus, misalnya, anak-anak yang di bawah umur 17 tahun mempunyai hak yang berbeda dengan anak-anak yang di atas 17 tahun. Perbedaan ini ada alasan yang rasional. Tetapi perbedaan perlakuan tidak dibolehkan jika tanpa alasan yang logis, misalnya karena perbedaan warna kulit, gender, agama dan kepercayaan, sekte tertentu dalam agama, atau perbedaan status seperti antara tuan tanah dan petani miskin<sup>135</sup>.

Prinsip persamaan dalam hukum (*equality before the law*) mendapat pengecualian bagi orang-orang atau kelompok orang-orang tertentu yaitu mereka yang oleh karena melaksanakan suatu perbuatan yang ditugaskan oleh Undang-Undang tidak dapat dihukum atau dipidana. Jusuf Patrianto Tjahjono berpendapat bahwa terhadap orang-orang ini jika melakukan suatu perbuatan guna melaksanakan ketentuan Undang-Undang tidak dapat dihukum (bukan kebal hukum), sebaliknya apabila yang bersangkutan melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum dengan menggunakan kekuasaan dan atau kewenangannya (*abuse de droit*), maka hukumannya diperberat. Untuk menjadi orang yang dikecualikan dari prinsip *equality before the law*, tentu saja harus

---

<sup>134</sup> A. M. Fatwa, 2009, *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 48.

<sup>135</sup> Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 207.

memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang dibuat sesuai standart pemenuhan nilai-nilai sebagai *nobile person* (orang yang terhormat).<sup>136</sup> Hal tersebut menunjukkan pada hakikatnya para penegak hukum (Hakim, Komisi Pemberantas Korupsi, Jaksa, Notaris, dan Polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan dengan itikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi terhormat dan luhur (*officium nobile*)<sup>137</sup>.

Dalam tesis ini Penulis menekankan pada batasan bahwa agar tercipta suatu tertib hukum (negara yang baik), setiap organ negara dan aparatur penegak hukum dan masyarakat harus berjalan dalam koridor hukum, dalam hal ini PPAT selaku pejabat umum harus melaksanakan kewenangan jabatannya dalam rangka pembuatan akta berdasarkan atas tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana ketentuan yang berlaku, apabila hal ini dilanggar maka PPAT akan dimintai pertanggungjawaban hukum sebagai konsekuensi yuridis produk akta yang dibuatnya mengalami cacat hukum.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimak bahwa adanya unsur asas legalitas dalam unsur *rechtsstaat* mengamanatkan agar setiap tindakan pemerintah harus berdasar atas hukum. Dengan kata lain, dalam unsur negara hukum Pancasila, asas legalitas menjadi hal yang penting terutama kaitannya dengan aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam pengambilan minuta akta

---

<sup>136</sup> Jusuf Patrianto Tjahjono, 2008, "Apakah Notaris tunduk Pada prinsip Equality Before The Law?", <http://notarisby.blogspot.co.id/2008/03/apakah-notaris-tunduk-pada-prinsip.html>, Akses 28 Agustus 2017.

<sup>137</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1990, hlm. 145.



untuk kepentingan penyidikan yang sampai saat ini belum ada ketentuan yang mengatur, karena perlindungan hukum harus dimaknai sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, artinya pengaturan mengenai dasar hukumnya harus jelas tertuang dalam hukum positif, sehingga pengaturan mengenai mekanisme khusus dalam proses penegakan hukum bagi PPAT harus dituangkan secara normatif dan jelas agar memiliki kekuatan mengikat yang pasti.

## **B. Perlindungan Hukum**

Setiap aturan hukum bersifat normatif, karena peraturan perundangundangan siapapun yang menetapkannya dan materi apapun yang dicantumkan harus memuat norma hukum.<sup>138</sup> Keadilan merupakan tujuan hukum yang berhubungan dengan kekuatan berlakunya peraturan perundangundangan, dan oleh karena itu harus dapat diakomodasi dalam peraturan itu<sup>139</sup>. Keadilan yang dimaksud bukan hanya keadilan hukum atau *legal justice* tetapi juga keadilan sosial atau *social justice*. Masyarakat harus merasakan bahwa peraturan perundangundangan termasuk ketentuan mengenai aspek pertanggungjawaban PPAT dan perlindungan hukum terhadap PPAT itu adil.

Plato mengemukakan, “*justice is a virtue that contains harmony and balance can not be determined or explained by rational argument*”, artinya

---

<sup>138</sup> Karel E. M. Bongenaar, “*Aturan Dalam Norma*”, Majalah Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1992, hlm. 15.

<sup>139</sup> Daniel Djoko Tarliman, “*Keadilan Sebagai Landasan Filosofi Peraturan Perundangundangan dan Putusan Hakim*”, Jurnal Yustika, Media Hukum dan Keadilan, Vol 6 Nomor 2 FH Ubaya, Surabaya, 2003, hlm. 205.

keadilan merupakan suatu kebajikan yang mengandung keselarasan dan keseimbangan yang tidak dapat diketahui atau dijelaskan dengan argumentasi rasional<sup>140</sup>. Sedangkan menurut Thomas Aquinas, sebelum membahas mengenai kebajikan keadilan, terlebih dahulu harus membahas mengenai hukum. Untuk menentukan bagian masing-masing orang harus ada sistem hukum yang mengaturnya. Memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagiannya melalui produk hukum merupakan perwujudan dari penghormatan terhadap keluhuran pribadi manusia. Pemikiran hukum kodrat Thomas Aquinas tersebut berkembang dengan baik dalam paham negara hukum konstitusional yang keberadaannya diukur pada perlindungan yang diberikan kepada hak-hak asasi manusia.<sup>141</sup>

Sejalan dengan pemikiran Thomas Aquinas tersebut, John Rawls menyatakan, “*Primary social goods include rights, liberties, powers, opportunities, income, wealth, and the social bases of self-respect. All primary social goods are to be distributed equally unless an unequal distribution is to the benefit of everyone*”. Artinya bahwa semua nilai-nilai sosial yang berhubungan dengan kebebasan dan kesempatan, pendapatan dan kekayaan, dan dasar-dasar dari harga diri harus didistribusikan secara merata kecuali kalau

---

<sup>140</sup> Wolfgang Friedmann, *Legal Theory, Fourth Edition, Stevens and son limited*, London, 1960, hlm. 9.

<sup>141</sup> Frans Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000, hlm. 13.

pendistribusian yang tidak seimbang dari beberapa atau semua nilai tersebut memberikan keuntungan yang sama bagi semua orang<sup>142</sup>.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut<sup>143</sup>. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas jabatan dari seorang PPAT maka aspek perlindungan hukum perlu dialokasikan pengaturannya dalam hukum positif Indonesia. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya<sup>144</sup>.

Konsep perlindungan hukum terhadap PPAT tidak dapat dipisahkan dari konsep perlindungan hukum pada umumnya. Berdasarkan konsepsi tersebut sebagai kerangka pikir dengan mendasarkan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah pengakuan dan perlindungan terhadap

---

<sup>142</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, Oxford University Press, London-New York, 1973, hlm. 62.

<sup>143</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121.

<sup>144</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang prinsip-prinsip penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi*, Peradaban, Surabaya, 2007, hlm. 205.

harkat dan martabat manusia yang bersumber pada prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila<sup>145</sup>. Berpedoman pada pemikiran Thomas Aquinas, John Rawls, Satjipto Rahardjo dan Philipus M. Hadjon, seharusnya kebijakan pemerintah dalam legislatif hukum positif didistribusikan secara proporsional atas dasar harkat dan martabat manusia demi mewujudkan kesejahteraan umum.

Legislasi hukum positif mengandung dua pengertian keadilan, yaitu keadilan substantif dan keadilan prosedural. Berdasarkan keadilan substantif, setiap bentuk hukum yang berlaku merupakan manifestasi ikatan yurisdiksi dan mendistribusikan wewenang atas dasar kesamaan yang proporsional. Keadilan prosedural berkaitan prosedur yang jujur dan benar dalam melaksanakan hukum<sup>146</sup>. Suatu prosedur hukum yang jujur dan benar harus memenuhi syarat-syarat semua hukum yang dinyatakan berlaku harus diundangkan, akibat hukum tidak boleh mencerminkan sebuah upaya pembalasan, isi hukum harus koheren dan secara substansial tidak boleh ada pertentangan dan harus memiliki kontinuitas<sup>147</sup>.

Berkaitan dengan hal ini Arif Gosita mengatakan bahwa keadilan merupakan suatu kondisi dimana setiap orang dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara rasional bertanggung jawab dan bermanfaat<sup>148</sup>. Sedangkan menurut Harjono, perlindungan yang diberikan oleh hukum merupakan perlindungan atas hak masyarakat yang merupakan hasil transformasi

---

<sup>145</sup> *Ibid*, hlm.19

<sup>146</sup> E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum, Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta,1995, hlm. 127.

<sup>147</sup> *Ibid*,hlm.129.

<sup>148</sup> Arif Gosita, *Masalah Perlindungan Anak*, Akademik Presindo, Jakarta,1989, hlm.12.

kepentingannya, yang selanjutnya menjadi hak hukum, sehingga hak masyarakat dapat dihormati, dilindungi dan dipatuhi<sup>149</sup>. Salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum<sup>150</sup>.

Menurut Paulus Effendie Lotulung, kesalahan dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personnelle atau personal fault*) dan kesalahan didalam menjalankan tugas (*faute de servive atau in service fault*). Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi, maka seorang pejabat umum adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga dalam hal yang demikian kepadanya berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi warga masyarakat biasa. Tetapi terhadap kesalahan yang berkaitan dengan tugas dan pekerjaannya atau hasil pekerjaannya, maka otentisitas akta-aktanya tetap dijamin, namun terhadapnya perlu diberikan perlindungan hukum yang berbeda mekanismenya dengan anggota masyarakat biasa<sup>151</sup>. Inilah yang menjadi dasar kriteria bagi jabatan PPAT untuk memiliki hak istimewa berupa perlakuan khusus dalam proses penegakan hukum yang dihadapinya.

---

<sup>149</sup> Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Konstitusi Press, Jakarta, 2008, hlm. 375.

<sup>150</sup> Shidarta, "Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke Indonesia-an", Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katholik Parahyangan, Bandung, 2004, hlm. 112.

<sup>151</sup> Paulus Effendie Lotulung, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya", Media Notariat Edisi April-Juni 2003, hlm. 67.

Dalam penulisan ini, perlindungan hukum sebagai suatu upaya yang dilakukan di bidang hukum dengan maksud dan tujuan memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak PPAT yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya. Hal itu dimaksudkan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dari akta yang dibuatnya, sekaligus terjaminnya rasa tenang dan ketenangan terhadap PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum yang sedang melaksanakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

### **C. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a. Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pasal 1 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- c. Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah

pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

- d. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.
- e. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Akan tetapi dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud pejabat umum itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria : isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta,2003, hlm. 486.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , dapat diketahui macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah <sup>153</sup> :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) 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.
2. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka program atau pelaksanaan tugas pemerintah tertentu.

#### **D. Tugas, Hak, Kewajiban, dan Larangan Pembuat Akta Tanah.**

##### **1. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas antara lain menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antar lain *reportorium* ( daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah dan sebagainya, tanggal akta dan

---

<sup>153</sup>Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan termasuk (permanen, semi permanen dan darurat) serta tanaman yang ada dan lain lain keterangan.<sup>154</sup>

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka seorang PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan di atas sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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;
7. Pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>154</sup>Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Publisher, jakarta, 2002, hlm.72.

#### 8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.<sup>155</sup>

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksudkan Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>156</sup>

Untuk PPAT khusus menurut Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dinyatakan bahwa “PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.<sup>157</sup> Dalam menjalankan tugas sehari-harinya, PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

Di samping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban-kewajiban lainnya, antara lain<sup>158</sup>:

- a. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor

---

<sup>155</sup>Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>156</sup>*Ibid*, Pasal 3 ayat (1)

<sup>157</sup>*Ibid*, Pasal 3 ayat (2)

<sup>158</sup> Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah..

Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

- b. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT;
- c. Memasang papan nama PPAT
- d. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

Di dalam peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 juga diatur mengenai kewajiban-kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT.

## **2. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2006 *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 23 Tahun 2009 PPAT mempunyai kewajiban yaitu :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;

2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahn, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
5. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerajanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - a. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
  - b. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
6. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
7. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
8. Berkantor hanya di 1(satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
9. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah,

Bupati/WaliKota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ;

10. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
11. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
12. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

### **3. Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Sebagaimana dalam hukum seorang subyek hukum dalam hidup memiliki hak dan kewajiban demikian pula bagi seorang PPAT yang menjalankan tugas dan jabatannya. Setelah kewajiban-kewajibannya terpenuhi, PPAT juga dapat memiliki hak yang diatur berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
2. PPAT dan PPAT sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
3. Didalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukam pungutan di luar ketentuan sebgaimana dimaksud pada ayat (1).

4. PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT pengganti yang harus memenuhi syarat yang terdiri atas:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun ; atau
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.

Pasal 36 Perkaban Nomor 1 tahun 2006 *juncto* Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 juga diatur dan disebutkan hak dari PPAT yang melengkapi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yaitu:

1. Cuti
2. Memperoleh uang jasa (*honorarium*) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
4. Memproleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

#### **4. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, PPAT terkena larangan, yaitu perbuatan atau kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi kepada PPAT atau membawa akibat hukum tertentu bagi perbuatan atau kegiatan tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan yang harus dihindari dalam menjalankan jabatannya yaitu :

1. 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 dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasai dari pihak lain; ( Pasal 23 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT).
2. PPAT dilarang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun diluar wilayah kerjanya; ( Pasal 4 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT *juncto* Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006).
3. Merangkap Jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, Pegawai Negeri Sipil atau pegawai BUMN/BUMD; (Pasal 7 ayat (2) PP No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT).
4. Memungut honorarium lebih dari 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, termasuk uang jasa honorarium saksi

melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta; (Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT).

5. Memiliki lebih dari satu kantor dalam daerah kerjanya; (Pasal 20 ayat (1) PP No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998 tentang PJPPAT).
6. Lain-lain larangan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 14 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa sanksi adalah

h suatu hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan dalam menegakkan Kode Etik,<sup>159</sup> dalam bentuk atau berupa antara lain: teguran lisan maupun tertulis, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) serta pemecatan dari keanggotaan (*ontzetting*) atau pemberhentian dari keanggotaan secara tidak hormat.

Menurut Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa :

1. Teguran;
2. Peringatan
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;

---

<sup>159</sup> Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta tanah



5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota tersebut, berdasarkan hal tersebut organisasi perkumpulan yang memiliki kewenangan menjatuhkan sanksi dapat melaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bahan pertimbangan untuk memberikan sanksi administrasi yang lebih tegas.

Sanksi administrasi yang terberat yang dapat dijatuhkan oleh BPN adalah pemberhentian dengan tidak hormat PPAT dari jabatannya, apabila dilihat dari Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pemberhentian PPAT karena alasan tersebut dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri, lebih lanjut dijelaskan dan diperinci berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 *Juncto* Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan

Pertanahan, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT:

- a. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. Melanggar kode etik profesi.

Sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dengan dikeluarkannya surat keputusan dari BPN dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif. Bahwa adanya sanksi administratif dimaksudkan agar PPAT dapat bertindak benar sehingga produk PPAT berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum lainnya dalam bidang pertanahan.

Penjatuhan sanksi administratif, maka sanksi tersebut harus berdasarkan prosedur atau hukum acara yang mengatur bagaimana sanksi tersebut dapat dijalankan, baik mengenai pejabat maupun instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi, tata cara pemanggilan serta pemeriksaan dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT yang dijatuhi sanksi administratif.<sup>160</sup>

Badan Pertanahan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT wajib mengeluarkan atau membuat keputusan (keputusan tata usaha Negara), menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-

---

<sup>160</sup>Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 260.

Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata. Apabila PPAT tidak puas atau keputusan tersebut, keputusan tersebut akan menjadi sengketa tata usaha negara.

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keberatan PPAT apabila dijatuhi sanksi administrasi oleh pejabat TUN dalam hal ini adalah BPN dapat dilakukan upaya administratif berupa banding<sup>161</sup> atau keberatan<sup>162</sup> ke PTUN. Hal tersebut sangat penting dibuat sebagai tindak lanjut berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur sanksi administratif tersebut dengan maksud memberikan rasa keadilan dan

---

<sup>161</sup>Banding administratif adalah penyelesaian sengketa tata usaha Negara (TUN) dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain yang mengeluarkan keputusan.

<sup>162</sup>Keberatan administratif adalah penyelesaian sengketa tata usah Negara (TUN) dilakukan oleh orang yang terkena sanksi administratif dengan mengajukan keberatan kepada instansi yang mengeluarkan keputusan tersebut.

perlindungan hukum kepada PPAT untuk mengajukan pembelaan diri atas sanksi administratif yang diterimanya.<sup>163</sup> Perlindungan hukum tersebut sangat penting karena adakalanya administrasi negara salah bersikap dan bertindak dalam menjalankan tugasnya, padahal hukumnya benar. Dalam hal ini sikap tindak administrasi negara itu menurut hukum dan bukan pelaksanaannya yang salah, melainkan hukumnya sendiri secara materiil tidak benar.<sup>164</sup>

Sanksi administratif dimaksudkan agar perbuatan pelanggaran dihentikan, sifat sanksi administratif adalah *reparatoir*, artinya memulihkan pada keadaan semula.<sup>165</sup> Apabila PPAT tiba-tiba menerima surat keputusan dari instansi BPN selaku badan pengawas dan dijatuhi sanksi administratif dan PPAT tidak menerima keputusan tersebut karena tidak diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan atau memberikan keterangan dan penjelasan serta mengajukan bukti-bukti, PPAT dapat mengajukan gugatan atau menggugat instansi-instansi tersebut ke pengadilan Tata Usaha Negara, agar PTUN memeriksa surat keputusan tersebut dan memberikan kesempatan kepada PPAT untuk mengajukan pembelaan atau memberikan keterangan dan penjelasan serta mengajukan bukti-bukti. Jika PPAT tidak puas atas putusan PTUN tingkat pertama, maka dapat mengajukan banding jika perlu sampai kasasi, bahkan sampai peninjauan kembali.

---

<sup>163</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.3.

<sup>164</sup>Sjahan Basah, *Perlindungan Hukum terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Orasi Ilmiah, Dies Natalis XXXIX Universitas Padjadjaran, Bandung, 24 September 1986, hlm.7-8.

<sup>165</sup>Philipus M. Hadjon, dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002, hlm.247.

## **5. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.**

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, yang dalam hal ini adalah Menteri Agraria. Berbeda dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT diangkat oleh Kepala Badan, yang dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan.

Meskipun terlihat berbeda namun substansi keduanya adalah sama bahwa Menteri Agraria adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, begitu juga sebaliknya. Untuk dapat diangkat menjadi PPAT, seorang calon PPAT haruslah memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;

6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan; dan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Materi ujian PPAT diatur dalam Pasal 9 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang terdiri dari :

1. hukum pertanahan nasional dan organisasi kelembagaan kementerian;
2. pendaftaran tanah;
3. peraturan jabatan PPAT;
4. pembuatan akta PPAT; dan
5. kode etik profesi PPAT.

Sebelum mengikuti ujian PPAT, calon PPAT wajib mengikuti pendidikan dan Pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama

dengan organisasi profesi PPAT,<sup>166</sup> yang dalam hal ini adalah IPPAT. Ada dua macam pendidikan dan pelatihan PPAT, pertama yaitu Pendidikan dan Pelatihan Pertama, dan kedua Pendidikan dan Pelatihan Khusus.<sup>167</sup> Pendidikan dan Pelatihan Pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT untuk pertama kali,<sup>168</sup> sedangkan Pendidikan dan Pelatihan Khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman dan pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan.<sup>169</sup>

Akan tetapi ketentuan tersebut telah dihapus dengan berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga saat ini pendidikan dan pelatihan yang dilakukan sebelum mengikuti ujian PPAT sudah tidak ada lagi.

Sebelum melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dihadapan Kantor

---

<sup>166</sup> Pasal 12 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

<sup>167</sup> *Ibid*, Pasal 13 ayat (1).

<sup>168</sup> *Ibid*, Pasal 13 ayat (2).

<sup>169</sup> *Ibid*, Pasal 13 ayat (3).

Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Kewajiban Sumpah ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Sumpah Jabatan yang diucapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, dilakukan dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Tanah Sementara dibentuk dalam susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ada tiga sebab PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT, yaitu:

1. Meninggal Dunia;
2. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau
3. diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Untuk pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Akta tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak memegang jabatan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, atau diberhentikan oleh Menteri.



PPAT yang diberhentikan oleh Menteri di bagi menjadi dua, yaitu PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikarenakan oleh :

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 atau pejabat yang ditunjuk;
3. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
4. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
5. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

Sedangkan PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 dapat dikarenakan oleh :

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau

2. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.<sup>170</sup>

PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.<sup>171</sup>

### **6. Pengertian, Macam Akta, dan Kekuatan Pembuktian**

Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping mempunyai tugas, juga mempunyai kewenangan, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu<sup>172</sup>:

1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

---

<sup>170</sup>*Ibid*, Pasal 10 Ayat (2).

<sup>171</sup>*Ibid*, Pasal 10 ayat (4).

<sup>172</sup> Urip Santoso, “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*,” Prenamedia Group, Jakarta, 2016, hlm, 126.

Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta. Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* atau *akta*, dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut S.J Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat.<sup>173</sup> Menurut R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, kata akta berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, yang berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>174</sup> Pengertian akta disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 yaitu Surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang atau pejabat yang berwenag yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.

Akta yang dibuat oleh seseorang atau pejabat yang diberi kewenangan untuk membuatnya mempunyai fungsi sebagai alat bukti. Menurut Sudikno Mertokusumo dan Bambang Sugeng A.S., macam-macam alat bukti yaitu<sup>175</sup> :

---

<sup>173</sup>Suharjono, 'Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum', Majalah Varia Peradilan, Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung RI, Desember 1995, hlm, 128.

<sup>174</sup>R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Prandja Paramita, Jakarta, 1980, hlm.9.

<sup>175</sup>Urip Santoso, "Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta, Prenamedia Group, Jakarta, 2016, hlm, 127.

1. Bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian.<sup>176</sup>
2. Bukti saksi, kesaksian adalah kepastian yang diberikan oleh seseorang kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil di persidangan.<sup>177</sup>

Menurut Pasal 1895 BW, pembuktian dengan saksi diperkenankan dalam segala hal kecuali oleh peraturan perundang-undangan ditentukan lain. Hampir dalam setiap perkara, alat bukti saksi memegang peranan. Peranan yang diharapkan dari saksi ialah memberikan keterangan yang benar agar hakim/pengadilan samapi pada fakta yang benar pula.<sup>178</sup>

1. Bukti Persangkaan adalah keimpulan-kesimpulan yang oleh hakim/undang-undang, ditarik dari suatu peristiwa yang terang nyata kearah peristiwa lain yang belum terang kenyatataanya. (Pasal 1915 BW)<sup>179</sup>. Persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik oleh Undang-Undang atau oleh hakim dari peristiwa yang diketahui kearah peristiwa yang belum diketahui.<sup>180</sup>

---

<sup>176</sup>Sudikno Mertokusumo (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo-III), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 116.

<sup>177</sup>*Ibid.*, hlm. 128.

<sup>178</sup>Bambang Sugeng A.S., *Hukum Acara Perdata*, Kencana – Prenadamedia, Jakarta 2011, hlm. 72.

<sup>179</sup>Sudikno Mertokusumo-III, *Op.cit.*, hlm. 138.

<sup>180</sup>Bambang Sugeng A.S., *Op.cit.*, hlm. 74.

2. Bukti pengakuan dimuka hakim dalam persidangan merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan yang tegas dan dinyatakan oleh satu pihak dalam perkara dipersidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi.<sup>181</sup>
3. Keterangan ahli adalah keterangan yang disampaikan oleh ahli yang berkompeten di bidangnya yang dapat berasal dari akademisi atau praktisi, salah satu alat bukti berupa tulisan dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu:
  - a. Akta, menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>182</sup>
  - b. Surat (tulisan biasa) yang dimaksud dengan surat (tulisan biasa) adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh seseorang atau dua orang yang pada waktu dibuat tidak dimaksudkan untuk dijadikan bukti tentang suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum, tetapi sewaktu-waktu dapat digunakan sebagai pembuktian.

Akta bukti tulisan yang berupa akta menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu<sup>183</sup> :

---

<sup>181</sup> Sudikno Mertokusumo-III, *Op.cit.*, hlm. 142.

<sup>182</sup> *Ibid.*, hlm. 110.

<sup>183</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab undang-undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm. 420.

1. Akta autentik, yang dimaksud akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya, Menurut Pasal 101 huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No.9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta.
2. Akta di bawah tangan, yang dimaksud dengan akta di bawah tangan menurut Menurut Pasal 101 huruf b Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No.9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam Pasal 1874 BW menyatakan bahwa sebagai tulisan–tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register, surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa

perantara seorang pegawai umum.<sup>184</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 *juncto* Pasal 1 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu, fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

#### **7. Sifat Akta yang dibuat oleh PPAT.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan akta autentik, yaitu :

1. Pasal 1 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.
2. Pasal 3 ayat (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

---

<sup>184</sup>*Ibid*, 420.

Akta autentik menurut Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW) adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.<sup>185</sup> Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh Pasal 1868 BW, yaitu:

4. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
5. Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum (pejabat umum) yang berkuasa (berwenang);
6. Akta dibuat di tempat dimana akta dibuatnya atau akta dibuat dalam daerah kerja tertentu.

Philpus M.Hadjon menyatakan bahwa dua syarat sebuah akta itu dinyatakan sebagai akta autentik, yaitu<sup>186</sup> :

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Pasal 101 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Sebagaimana diubah lagi oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa

---

<sup>185</sup>R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Prandja Paramita, 1985, hlm.419

<sup>186</sup>Philipus M. Hadjon, “*Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*”, Artikel Surat Kabar Surabaya Pos, Surabaya, 31 januari 2001.



akta autentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya, unsur-unsur akta autentik menurut Pasal 101 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, yaitu :

- a. Surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
- b. Surat tersebut dibuat menurut peraturan perundang-undangan;
- c. Pejabat tersebut berwenang membuat surat itu;
- d. Surat tersebut digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum dalam surat tersebut.

Bila dalam Undang-Undang dalam Pasal 1868 BW ditafsirkan Undang-Undang, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan akta autentik sebab akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ditetapkan oleh undang-undang, melainkan ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri. Bila dalam undang-undang dalam Pasal 1868 BW ditafsirkan peraturan perundang-perundangan, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik sebab akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri sebagai peraturan perundang-undangan.

Jika berdasarkan ketentuan Pasal 101 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sebagaimana diubah lagi oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik, sebab

akta tersebut dibuat oleh pejabat umum. Bentuk akta ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, dan akta dibuat untuk digunakan sebagai alat bukti tentang pemindahan hak, pembenan hak, dan pemberian hak.<sup>187</sup>

---

<sup>187</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah "Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Pren adamedia Group, Jakarta, 2016, hlm, 145.

### **BAB III**

## **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMERIKSAAN DAN PENGAMBILAN MINUTA AKTA OLEH PENYIDIK**

### **D. Proses Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Penyidik.**

Segala urusan pemerintahan dilaksanakan oleh pemerintah untuk menunjang dan memenuhi kepentingan umum, dan dalam melaksanakan tugas tersebut, pemerintah secara umum dibagi atas tiga bagian, yaitu eksekutif, legislatif dan yudikatif, dan kesemuanya itu melaksanakan tugas dalam bidang administrasinya masing-masing. Eksekutif melaksanakan tugas menjalankan pemerintahan, legislatif menjalankan tugas pembentukan undang-undang dan yudikatif melaksanakan tugas dalam bidang peradilan.

Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data

yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT, Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak (Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT).

Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Dari hasil wawancara dengan Iptu Heri Subagyo, S.H, Kasubnit II Polresta Kota Yogyakarta<sup>188</sup>, prosedur pemeriksaan dan pengambilan minuta akta oleh penyidik adalah berdasarkan laporan atau menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana sesuai dengan Pasal 5 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ("KUHAP") : Penyelidikan

---

<sup>188</sup>Wawancara dengan Iptu Heri Subagyo,S.H, Kasubnit 2 Polresta Kota Yogyakarta, tanggal 17 Juli 2017.

adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.

Penyidik dalam hal ini polisi sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 KUHAP<sup>189</sup>, atas laporan atau pengaduan tersebut mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan, Pasal 1 angka 2 KUHAP penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Di dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2012 tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana, dasar dilakukan penyidikan adalah :

- a. laporan polisi/pengaduan;
- b. surat perintah tugas;
- c. laporan hasil penyelidikan (LHP);
- d. surat perintah penyidikan; dan
- e. Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP)

Pasal 1 angka 21 Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2012 tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana, bukti permulaan adalah alat bukti berupa Laporan Polisi dan 1 (satu)

---

<sup>189</sup> Penyidik adalah pejabat polisi negara Republik Indonesia yang diberi wewenang oleh undang-undang ini untuk melakukan penyelidikan.

alat bukti yang sah, yang digunakan untuk menduga bahwa seseorang telah melakukan tindak pidana sebagai dasar untuk dapat dilakukan penangkapan.

Pasal 184 KUHAP menjabarkan alat bukti yang sah sebagai berikut :

- a. keterangan saksi;
- b. keterangan ahli;
- c. surat;
- d. petunjuk;
- e. keterangan terdakwa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Polri, pada Pasal 16 dinyatakan bahwa dalam rangka menyelenggarakan tugas di bidang proses pidana, Kepolisian Negara Republik Indonesia berwenang untuk :

- a. Melakukan penangkapan, penahanan, penggeledahan dan penyitaan;
- b. Melarang setiap orang meninggalkan atau memasuki tempat kejadian Perkara untuk kepentingan penyidikan;
- c. Membawa dan menghadapkan orang kepada penyidik dalam rangka penyidikan;
- d. Menyuruh berhenti orang yang dicurigai dan menanyakan serta memeriksa tanda pengenal diri;
- e. Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
- f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

- g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara
- h. Mengadakan penghentian penyidikan;
- i. Menyerahkan berkas perkara kepada penuntut umum;
- j. Mengajukan permintaan secara langsung kepada pejabat imigrasi dalam keadaan mendesak untuk melaksanakan cegah dan tangkal terhadap orang yang disangka melakukan tindak pidana;
- k. Memberikan petunjuk dan bantuan penyidikan kepada penyidik pegawai negeri sipil serta menerima hasil penyidikan penyidik pegawai negeri sipil untuk diserahkan kepada penuntut umum
- l. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

Dalam pengambilan minuta akta/akta asli PPAT untuk kepentingan penyidikan<sup>190</sup>, pihak Kepolisian Resort Kota Yogyakarta mengikuti prosedur yang termuat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 66 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi :

1. Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang :

---

<sup>190</sup> Wawancara dengan Iptu Heri Subagyo, S.H, Kasubnit 2 Polresta Kota Yogyakarta, tanggal 17 Juli 2017.

- a. Mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
- b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan notaris.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris, Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikandan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris. Majelis Kehormatan Notaris berjumlah 7 (tujuh) orang, terdiri atas unsur<sup>191</sup> :

- a. Notaris sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Pemerintah sebanyak 2 (dua) orang; dan
- c. Ahli atau akdemisi sebanyak 2 (dua ) orang.

Secara teknis, permohonan persetujuan pengambilan minuta akta atau protokol Notaris dan pemanggilan Notaris oleh pihak penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk hadir dalam pemeriksaan yang terkait dengan akta atau

---

<sup>191</sup> Pasal 66A ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris diajukan kepada Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sesuai dengan wilayah kerja Notaris yang bersangkutan, permohonan harus disampaikan dalam bahasa Indonesia dalam isi permohonan tersebut harus memuat paling sedikit :

- a. nama Notaris;
- b. alamat kantor Notaris;
- c. nomor akta dan/atau surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
- d. pokok perkara yang disangkakan.

Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah wajib memberikan jawaban berupa persetujuan atau penolakan terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud terlampaui, dianggap Majelis Kehormatan Notaris Wilayah menerima permintaan persetujuan.<sup>192</sup> Majelis pemeriksa memberikan persetujuan atau penolakan setelah mendengar keterangan langsung dari Notaris yang bersangkutan. Keterangan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam berita acara pemeriksaan. Dalam hal majelis pemeriksa memberikan persetujuan atas permohonan penyidik, penuntut umum, atau hakim, Notaris wajib :

---

<sup>192</sup> Pasal 23 ayat 1- 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

- a. memberikan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang diperlukan kepada penyidik, penuntut umum, atau hakim; dan
- b. menyerahkan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat dengan dibuatkan berita acara penyerahan yang ditandatangani oleh Notaris dan penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Pengambilan minuta akta dan atau surat-surat Notaris dalam penyimpanan Notaris dilakukan dalam hal:

- a. adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- b. belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundang undangan di bidang hukum pidana;
- c. adanya penyangkalan keabsahan tanda tangan dari salah satu pihak atau lebih;
- d. adanya dugaan pengurangan atau penambahan atas minuta akta; atau
- e. adanya dugaan Notaris melakukan pemunduran tanggal (antidatum).<sup>193</sup>

Dari uraian tersebut jelas diketahui bahwa prosedur pengambilan minuta akta PPAT untuk kepentingan penyidikan adalah prosedur pengambilan minuta akta untuk notaris bukan untuk prosedur pengambilan minuta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi selama ini pihak kepolisian maupun

---

<sup>193</sup> Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

masyarakat beranggapan bahwa profesi jabatan Notaris-PPAT adalah satu kesatuan profesi yang tidak terpisahkan, padahal secara peraturan perundang-undangan jelas berbeda, dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum yaitu Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Kemenkum HAM RI).

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, Pasal 14 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi Menteri atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan Keputusan Pengangkatan, yang memuat tempat kedudukan dan daerah kerja PPAT<sup>194</sup>.

Wawancara penulis dengan PPAT Hendrik Budi Untung Surya B, S.H., M.M., mengatakan belum pernah dipanggil penyidik maupun akta PPAT yang

---

<sup>194</sup> Wawancara dengan Diana Hexa Dewi, Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Tanah (IPPAT) Kota Yogyakarta, Yogyakarta, 29 juli 2017.

dibuatnya diperiksa oleh penyidik, namun pernah mendampingi maupun memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang terjerat hukum, menurutnya pemanggilan PPAT berdasarkan UUUJNP kurang tepat karena dari tugas dan tanggung jawabnya berbeda dan Notaris-PPAT mempunyai organisasi sendiri yaitu INI-IPPAT, seharusnya permohonan untuk pengambilan minuta akta untuk kepentingan penyidikan, pihak penyidik mengajukan surat permohonan ke IPPAT atau ke Majelis Kehormatan pada tingkat daerah atau pengurus wilayah apabila ingin memanggil PPAT atau memeriksa akta PPAT. Namun dikarenakan belum adanya peraturan secara normatif yang menjabarkan tentang pemanggilan PPAT, penyidik selama ini menganggap Notaris<sup>195</sup> dan PPAT<sup>196</sup> sebagai pejabat umum, maka ada yang beranggapan pemanggilan PPAT bisa menggunakan prosedur yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Wawancara penulis dengan PPAT Hj. Pandam Nurwulan, S.H, M.H, yang bersangkutan pernah dipanggil oleh Penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) pada tahun 2013 berkaitan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuatnya, namun aktanya tidak diperiksa, dalam proses pemanggilan tersebut

---

<sup>195</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

<sup>196</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.

Penyidik KPK mengirim surat langsung yang ditujukan ke alamat rumah dan kantor PPAT Hj. Pandam Nurwulan<sup>197</sup> dalam kapasitasnya sebagai saksi, dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban, saksi adalah orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan tentang suatu tindak pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri, dan/atau ia alami sendiri.<sup>198</sup>

Dalam mekanisme hukum acara pidana yakni mengenai alat bukti yang sah, keterangan saksi ada pada urutan pertama, namun, berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 65/PUU-VIII/2010, Mahkamah Konstitusi (MK) telah memberikan perluasan makna saksi, yakni tidak hanya orang yang mendengar, melihat, atau mengalami sendiri, tetapi juga setiap orang yang punya pengetahuan yang terkait langsung terjadinya tindak pidana wajib didengar sebagai saksi demi keadilan dan keseimbangan penyidik yang berhadapan dengan tersangka/terdakwa<sup>199</sup>.

Wawancara penulis dengan PPAT Dyah Maryulina BM, S.H., selama menjadi PPAT belum pernah dipanggil maupun akta diperiksa oleh penyidik,<sup>200</sup> Namun beliau menceritakan bahwa rekan<sup>201</sup> PPAT berinisial A di Kota

---

<sup>197</sup> PPAT Hj. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., yang beralamat di Jalan Gambiran No.10 Yogyakarta.

<sup>198</sup> Pasal 1 angka 26 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

<sup>199</sup> Hukum Online <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4e400c35027d0/mk-definisi-saksi-dalam-kuhap--> Akses 12 September 2017

<sup>200</sup> PPAT Dyah Maryulina BM, S.H., yang beralamat di Jalan Gondosuli No.14 Semaki, Umbul Harjo, Yogyakarta.

<sup>201</sup> Pada saat wawancara tidak menyebutkan nama, dikarenakan sumpah rahasia jabatan.

Semarang pernah diperiksa oleh penyidik Kepolisian Kota Semarang dalam dugaan pemalsuan tanda tangan, dalam pemeriksaan tersebut penyidik meminta minuta akta langsung terhadap PPAT tersebut untuk dilakukan uji forensik terhadap keaslian tanda tangan salah satu pihak.

Pasal 42 ayat (1) KUHAP menyebutkan penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita, menyerahkan benda tersebut kepadanya dan penyitaan surat atau g menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan, penyitaan surat atau tulisan lain dari mereka yang menurut undang-undang untuk merahasiakannya, sepanjang tidak menyangkut rahasia negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau izin khusus ketua pengadilan negeri setempat kecuali undang-undang menentukan lain.<sup>202</sup>

Pasal 43 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) menyatakan bahwa penyitaan surat atau tulisan lain dari mereka yang berkewajiban menurut Undang-undang untuk merahasiakan (dalam hal ini PPAT), sepanjang tidak menyangkut rahasia Negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau atas izin khusus Ketua Pengadilan Negeri setempat, kecuali Undang-undang menentukan lain. Namun pada prakteknya PPAT A dikota semarang pengambilan minuta akta untuk kepentingan penyidikan oleh kepolisian tidak melalui persetujuan dari ketua pengadilan negeri.<sup>203</sup>

---

<sup>202</sup> Pasal 43 KUHAP

<sup>203</sup> Wawancara dengan PPAT Dyah Maryulina BM, S.H., 11 september 2017.

Kasus yang pernah ditangani oleh Penyidik Polres Kota Yogyakarta terhadap PPAT yang terjerat hukum dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta adalah Putusan Nomor 41/Pid.B/2015/PN.Yyk tanggal 3 Juni 2015 dalam putusan tersebut menyebutkan :

1. Menyatakan terdakwa PPAT dengan inisial CL terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama melakukan penipuan dan pencucian uang;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) Tahun dan 6 (enam) bulan dan denda sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan ketentuan apabila denda tidak dibayar diganti dengan pidana kurungan selama 3 (tiga) bulan.

Dalam isi putusan tersebut terdakwa terbukti bekerja sama dengan salah satu pihak penghadap untuk memasukkan keterangan palsu, yaitu dengan memasukkan nomor sertipikat hak milik palsu ke dalam akta perikatan jual beli dengan maksud agar orang lain atau pihak penghadap percaya asal usul tersebut. Perbuatan terdakwa termasuk dalam pelanggaran berat dan akibat pemuatannya diberhentikan tidak hormat sesuai dengan Pasal 10 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena :

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau

- b. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diacani dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Ketentuan mengenai perbuatan pelanggaran berat yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) tersebut diatas diatur dalam Pasal 28 ayat (4) bagian a,b,d dan f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain sebagai berikut :

- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- d. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada menteri, ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberhentian PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.



**E. Urgensi Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta oleh Penyidik.**

Jabatan PPAT telah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT melainkan hanya disebut dengan nama pejabat. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Penunjukan pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria tersebut menyatakan :

1. Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :
  - a. Notaris;

- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
  - c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang penjabat;
  - d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.
2. Permohonan untuk diangkat menjadi penjabat disampaikan kepada Menteri Agraria, dengan perantaraan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah.

Pertama kalinya penyebutan jabatan PPAT ke dalam undang-undang yaitu melalui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Pasal 10 ayat (2) undang-undang tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta PPAT yang didaftarkan pada kantor agraria kabupaten dan kotamadya. Pada penjelasan ayat (1) tersebut menyatakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta PPAT, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta PPAT. Pendaftaran peralihan hak dalam pewarian cukup

didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris atau surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku<sup>204</sup>.

Undang-undang rumah susun yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tidak ditemukan penyebutan PPAT dalam pasal-pasal nya. Penyebutan PPAT ada di pasal penjelasannya saja. Pasal 44 ayat (1) menyebutkan bahwa proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).

Di dalam penjelasan pasal itu disebutkan bahwa AJB dibuat dihadapan PPAT untuk SHM (sertipikat hak milik) Sarusun, dan notaris untuk SKBG (sertipikat kepemilikan bangunan gedung) Sarusun sebagai bukti peralihan hak, perkembangan berikutnya untuk pertama kali keberadaan jabatan PPAT ditegaskan sebagai pejabat umum yaitu melalui Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dalam Pasal 1 angka 5 juga

---

<sup>204</sup>Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm, 63.

menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Selanjutnya keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT 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, tugas pokok PPAT adalah membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh BPN sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah:
  - a. Jual beli

- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari hasil wawancara dengan Diana Hexa Dewi, S.H, sebagai Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Yogyakarta (IPPAT)<sup>205</sup>, pengaturan untuk aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Pranata yang dilanggar oleh seorang PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT sebagai pengemban kewenangan negara dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. Di ranah ini perlindungan terhadap PPAT dari putusan-putusan administratif, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT.

Pengawasan terhadap PPAT dalam melaksanakan jabatannya adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) berdasarkan Pasal 65 *juncto* Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006 peranan BPN dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan

---

<sup>205</sup>Wawancara dengan Diana Hexa Dewi, S.H., *Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Yogyakarta*, 29 Juli 2017.

terhadap PPAT agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan peranan IPPAT dalam hal ini adalah memberikan bimbingan dan pengawasan terhadap PPAT agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan Kode Etik IPPAT.

Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti<sup>206</sup>.

Bentuk-bentuk tindakan yang sesuai dengan etika pejabat pembuat akta tanah diantaranya adalah berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT, senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar, mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara dan lain sebagainya. Sedangkan selain hal-hal yang ditentang dalam sumpah jabatan larangan yang bertentangan dengan etika PPAT diantaranya mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien tersebut, menjelek-jelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya dan lain

---

<sup>206</sup> Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

sebagainya, ketentuan tersebut tertuang dalam kode etik pejabat pembuat akta tanah<sup>207</sup>.

Berkaitan dengan implementasi kode etik, lembaga profesi yang dalam hal ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT memiliki peranan penting dalam kedudukannya mengimplementasikan kode etik PPAT<sup>208</sup>, selain domain kewenangan dalam menformulasikan Kode etik PPAT juga menjamin implementasi penegakan kode etik tersebut, dalam praktik pelaksanaan dan penindakan, kewenangan kode etik PPAT ada pada lembaga Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat, dalam Pasal 8 Peraturan kode etik IPPAT dijelaskan bahwa majelis kehormatan daerah dan majelis kehormatan pusat merupakan alat perlengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggaran sesuai dengan kewenangan masing-masing<sup>209</sup>.

Wawancara dengan PPAT Hendrik Budi Untung Surya, berpendapat bahwa pengawasan oleh BPN dan IPPAT tersebut pada dasarnya adalah

---

<sup>207</sup> *Ibid*, Pasal 3 dan Pasal 4

<sup>208</sup> Pasal 1 ayat (1) Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambahan Nomor 32. Yang telah disesuaikan dengan akta No.32, tanggal 27 Maret 2017, telah mendapat keputusan dari Menkumham Nomor AHU-000183.AH.01.08 Tahun 2017.

<sup>209</sup> Soegianto, Kode Etik Dan Penegakannya Bagi PPAT, <https://pengwilippatjateng.org/news10KODE.ETIK.DAN.PENEGAKANNYA.BAGI.PPAT.html>, Akses 28 Agustus 2017.

merupakan wujud dari perlindungan hukum terhadap PPAT itu sendiri oleh karena dengan adanya suatu pengawasan, maka setiap PPAT dalam berperilaku dan tindakannya baik dalam menjalankan jabatannya maupun diluar jabatannya selalu dalam koridor hukum, sehubungan dalam menjalankan tugasnya, seorang PPAT dituntut untuk selalu berpijak pada hukum dan regulasi yang berlaku di Indonesia, dan juga berkewajiban untuk menjalankan tugas sesuai dengan etika yang sudah disepakati bersama dalam bentuk Kode Etik. Kode Etik ini membatasi tindak tanduk PPAT agar dalam menjalankan tugas jabatannya tidak bertindak sewenang-wenang atau melaksanakan yang bukan tugas dan tanggung jawab dari PPAT tersebut.<sup>210</sup>

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis

---

<sup>210</sup> Wawancara PPAT Dr. Hendrik Budi Untung Surya B, S.H., M.M., 13 September 2017.



pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat di pertanggung jawabkan aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan PPAT, jika<sup>211</sup> :

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPATan, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut<sup>212</sup> :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);

---

<sup>211</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke II, Reflika Aditama, Bandung, 2009, hlm, 124.

<sup>212</sup> Habib Adjie, *Ibid*, hlm, 76.

- 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).

Ditinjau dari segi perlindungan hukum terdapat prosedur khusus dalam proses penegakan hukum khususnya dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta oleh penyidik terhadap jabatan Notaris dan jabatan PPAT yang berbeda. Berdasarkan ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, memberikan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap jabatan Notaris Sedangkan mekanisme atau prosedur khusus tersebut tidak diatur oleh Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bagi jabatan PPAT. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terdapat kekosongan norma berkaitan dengan prosedur khusus dalam penegakan hukum bagi jabatan PPAT apabila ditinjau dari sudut peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an<sup>213</sup>.

---

<sup>213</sup> Soegianto, Kode Etik Dan Penegakannya Bagi PPAT, <https://pengwilppatjateng.org/news10KODE.ETIK.DAN.PENEGAKANNYA.BAGI.PPAT.html>, Akses 28 Agustus 2017.

Salah satu konsekuensi logis dari prinsip negara hukum adalah penerapan asas legalitas, dengan kata lain, dalam unsur negara hukum Pancasila, asas legalitas menjadi hal yang penting terutama kaitannya dengan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang sampai saat ini belum ada ketentuan yang mengatur, karena perlindungan hukum harus dimaknai sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, artinya pengaturan mengenai dasar hukumnya harus jelas tertuang dalam hukum positif.

Berpijak pada uraian di atas, maka prosedur secara normatif dalam hal PPAT yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka diberlakukan ketentuan Pasal 112 KUHAP :

1. Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan panggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut.
2. Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang, penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya

Ketentuan penyitaan terhadap akta asli PPAT (minuta) dan warkahnya hanya dapat dilakukan dengan izin khusus Ketua Pengadilan Negeri setempat berdasarkan ketentuan Pasal 43 KUHAP, menyatakan bahwa penyitaan surat

---

atau tulisan lain dari mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan (dalam hal ini PPAT), sepanjang tidak menyangkut rahasia negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau atas izin khusus Ketua Pengadilan Negeri setempat, kecuali undang-undang menentukan lain.

PPAT yang terkena permasalahan hukum hendaknya berkordinasi dengan organisasai maupun dengan rekan PPAT untuk menghadapi langkah-langkah yang dilakukan pada saat penyidikan agar tidak salah bertindak, namun kebanyakan PPAT langsung bertindak sendiri dengan menggunakan pengacara, tanpa berkonsultasi dengan organisasi maupun rekan PPAT, seringkali PPAT yang berurusan dengan penyidik menjadi terganggu dengan kinerjanya, terlebih apabila permasalahan hukum tersebut dimuat media massa hal ini sangat mengganggu kinerja PPAT tersebut, kedepannya Pengda IPPAT Kota Yogyakarta akan membentuk tim pendampingan hukum dan perlindungan profesi, yang nantinya betugas mendampingi dan memberi *advice* bagi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Yogyakarta yang terkena kasus hukum. Harapannya dengan terbentuknya tim ini, menunjukkan organisasi hadir ketika ada anggota yang terkena persoalan hukum sehingga meningkatkan integritas dan perlindungan anggota, sehingga diharapkan kedepan pendampingan dan advice yang diberikan kepada PPAT yang terkena permasalahan hukum bisa lebih maksimal dan terarah.<sup>214</sup>

Adanya kesamaan kedudukan, kualifikasi dan kewajiban bagi jabatan Notaris dan jabatan PPAT, maka perlu dipersamakan juga bentuk perlakuan

---

<sup>214</sup> Wawancara dengan PPAT Dyah Maryulina BM, S.H., 12 September 2017.

bagi keduanya, dengan demikian pengaturan secara normatif dalam suatu peraturan organis tentang ketentuan yang mengharuskan izin pemeriksaan dalam proses peradilan bagi seorang PPAT, dalam hal dipanggil sebagai saksi maupun tersangka patut dipersamakan, yakni di atur dalam Peraturan Jabatan PPAT.<sup>215</sup>

Upaya saat ini yang tengah dilakukan urgensi dalam pengaturan perlindungan hukum kepada PPAT adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat (IPPAT Pusat) mulai intens membahas kemungkinan dibentuknya Majelis Pengawas untuk profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketua Umum IPPAT Pusat Syafran Sofyan mengatakan, draf rancangan perjanjian kerjasama (PKS) mengenai Majelis Pengawas telah dimasukan kepada Kementerian ATR/BPN, Kedepannya tidak menutup kemungkinan substansi pengaturan majelis pengawas dapat diakomodir melalui Rancangan Undang-Undang (RUU) Jabatan PPAT, namun, untuk mempercepat pembentukan majelis pengawas akhirnya jalan tengah yang dilakukan adalah dengan menggunakan payung hukum perjanjian kerja sama dengan Kementerian ATR/BPN. Dalam bayangannya nanti, majelis pengawas akan diisi dari dua unsur, yakni IPPAT dan BPN sebagai anggotanya, diharapkan ke depan anggota lebih aman dan nyaman serta terlindungi oleh organisasi, sementara ini

---

<sup>215</sup> Wawancara dengan PPAT Dr. Hendrik Budi Untung Surya B, S.H., M.M. 13 September 2017.

keberadaan majelis pengawas rencananya akan dipayungi dengan perjanjian kerjasama antara Kementerian ATR/BPN dengan IPPAT.<sup>216</sup>

Ketika ada permasalahan yang menimpa PPAT berkaitan dengan tindak pidana misalnya, maka secara kewenangan majelis pengawas dapat menjadi filter dalam menentukan dugaan tersebut seperti halnya jabatan Profesi Notaris, Menteri Hukum dan HAM menerbitkan Peraturan Menteri Hukum dan HAM (Permenkumham) Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris, Telah terbitnya aturan tersebut, penegak hukum tidak bisa asal lakukan pemanggilan terhadap notaris sebelum mendapat persetujuan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah (MKN Wilayah) untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris.

Pasal 66 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa paling lama 30 hari sejak diterimanya surat permohonan pemanggilan, MKN wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permohonan. Pasal 1 angka 1 Permenkumham Nomor 7 Tahun 2016 sendiri mendefinisikan MKN sebagai suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan

---

<sup>216</sup>Syafran Sofyan Ketua IPPAT Pusat  
<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt578f4450ad6ba/ippat-kementerian-atr-bahas-majelis-pengawas-ppat>, di akses pada tanggal 20 Agustus 2017.

notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan analisis terhadap permasalahan, kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. PPAT yang melakukan tindak pidana dengan inisial CL dalam Proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh penyidik di Kota Yogyakarta selama ini menggunakan prosedur yang tercantum dalam Pasal 66 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan Notaris, dikarenakan pihak penyidik dari kepolisian masih beranggapan jabatan Notaris-PPAT melekat menjadi satu kesatuan.
2. Secara normatif atau eksplisit Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lainnya belum mengatur secara tegas mengenai perlindungan hukum kepada PPAT dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik di Kota Yogyakarta.



## **B. Saran**

1. Diharapkan kepada PPAT dalam melakukan pembuatan akta otentik hendaknya berpijak pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an yang ada, karena akta otentik yang dibuatnya akan mempengaruhi kepastian hukum peralihan hak atas tanah sehingga dapat mengurangi timbulnya permasalahan dan konflik pertanahan yang disebabkan dari alat bukti hak atas tanah yang cacat hukum, baik secara yuridis maupun teknis dan administratif. PPAT hendaknya lebih memperhatikan dan memahami ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan tugas jabatannya agar terhindar dari sanksi pemberhentian, denda administratif, dan gugatan ganti rugi dari para pihak maupun tuntutan pidana. Disamping itu PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.
2. Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia ( DPR RI) diharapkan membentuk mengenai perlindungan hukum terhadap PPAT tidak saja lebih menitik beratkan pada unsur kepastian hukum, akan tetapi perkembangan dalam praktek terkadang menerobos aturan-aturan tersebut yang apabila tidak dipenuhi maka akan banyak kepentingan klien yang tidak bisa dilayani, agar unsur kepastian hukum dalam pembuatan akta PPAT dapat terpenuhi dan sebaliknya unsur pelayanan terhadap masyarakat pengguna jasa PPAT juga dapat terakomodasi dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika), UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- A.M. Fatwa, *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009.
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*, Prestasi Publisher, Jakarta, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Indonesia Berdasarkan PP NO.24 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.37 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Arif Gosita, *Masalah Perlindungan Anak*, Akademik Presindo, Jakarta, 1989.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Bambang Sugeng A.S., *Hukum Acara Perdata*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2011.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, isi dan Pelaksanannya*, Cetakan Ke Sembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2002.
- Daniel Djoko Tarliman, “*Keadilan Sebagai Landasan Filosofi Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Hakim*”, *Jurnal Yustika, Media Hukum dan Keadilan*, Vol 6 Nomor 2 FH Ubaya, Surabaya, 2003.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1998.
- E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum, Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995

- Frans Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke II, Reflika Aditama, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Bernas-Bernas Pemikiran Di Bidang Notaris Dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Konstitusi Press, Jakarta, 2008
- Henry Campbell Black, *Black Law Dictionary*, St. Paulminn West Pubicing, C.O, 1999.
- H.M. Ali Mansyur, *Pranata Hukum Dan Penegakaannya Di Indonesia*, Unissula Press, 2010.
- H. Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005.
- Iskandar, "Cermin Buram Penegakan Hukum Di Indonesia". 2008.
- John Rawls, *A Theory of Justice*, Oxford University Press, London-New York, 1973
- Karel E. M. Bongenaar, "Aturan Dalam Norma", *Majalah Yuridika*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1992
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP Penyidikan Dan Penuntutan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, PS HTN FH UI dan Sinar Bakti, 1998.
- Mohammad Tahir Azhary, *Negara Hukum, suatu studi tentang prinsip- prinsipnya dilihat dari segi hukum islam, implementasinya pada periode negara madina dan masa kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Muladi, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Undip, Semarang. 1995.

- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burhelijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- \_\_\_\_\_, *Kamus Hukum*, Prandja Paramita, Jakarta, 1980.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke – XXVIII, Intermasa, 1985.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983.
- Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum : Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.
- Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke-6 Liberty*, Yogyakarta, 1998.
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Yogyakarta, 1991.
- Sudarto, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 1986.
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 1983.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1990.
- Oemar Seno Adji, *Prasara dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI, Jakarta, 1966.
- Prajitno, A.A Andi, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, 2013.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu Surabaya, 1987.

\_\_\_\_\_, Dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2002.

\_\_\_\_\_, *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang prinsip-prinsip penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi*, Peradaban, Surabaya, 2007

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010.

Wolfgang Friedmann, *Legal Theory, Fourth Edition, Stevens and son limited*, London, 1960.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan .**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.) (Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44).*

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana jo. Undang-Undang Nomor 73 Tahun 1958 tentang berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana untuk Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan Mengubah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1660).

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Lembar Negara 1961 Nomor. 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor. 2324.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatn Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelasanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### C. Jurnal, Makalah, dan Hasil Penelitian Terkait.

Boedi Harsono, “*PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*”, Majalah Renvoi Nomor 844.IV, Januari 2007.

Wawan Setiawan “*Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta*” Makalah dalam seminar nasional sehari Ikatan Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro, Semarang, 1991.

Paulus Effendie Lotulung, “*Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*”, Media Notariat Edisi April-Juni 2003.

Philipus M Hadjon, “*Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*”, Media Notariat Nomor 38-41, Jan-Apr-Jul-Okt 1996.

Shidarta, “*Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke Indonesia-an*”, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katholik Parahyangan, Bandung, 2004.

Sjahan Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Orasi Ilmiah, dies Natalis XXXIX Universitas Padjadjaran, Bandung, 1986.

Suharjono, “*Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*”, Majalah Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1995.

Jimly Asshiddiqie, “*Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Media Notariat Edisi April-Juni 2003.

### D. Internet.

Jimly Asshiddiqie, “Gagasan Negara Hukum Indonesia”, dalam [http://jimly.com/makalah/namafile/57/Konsep\\_Negara\\_Hukum\\_Indonesia.pdf](http://jimly.com/makalah/namafile/57/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf), Akses 27 Agustus 2017.

Soegianto, **Kode Etik Dan Penegakannya Bagi PPAT**, <https://pengwilipatjateng.org/news10KODE.ETIK.DAN.PENEGAKANNYA.A.BAGI.PPAT.html>, Akses 28 Agustus 2017.

<https://media.neliti.com/media/publications/3139-ID-tata-cara-pemanggilan-notaris-untuk-kepentingan-proses-peradilan-pidana-berkaita.pdf>

“ tata cara pemanggilan notaris untuk kepentingan proses peradilan pdanabrkaitan dengan akta dibuatnya” akses tanggal 27 agustus 2017.

Kamus Hukum Online,  
<http://kamusbahasaindonesia.org/pelindungan>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017.

Kamus Hukum Online, <http://kamusbahasaindonesia.org/hukum>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017.

Jusuf Patrianto Tjahjono, 2008, “Apakah Notaris tunduk Pada prinsip Equality Before The Law?”, <http://notarissby.blogspot.co.id/2008/03/apakah-notaris-tunduk-pada-prinsip.html>, Akses 28 Agustus 2017.

Syafran Sofyan Ketua IPPAT Pusat  
<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt578f4450ad6ba/ippat-kementerian-atr-bahas-majelis-pengawas-ppat>, di akses pada tanggal 20 Agustus 2017.





## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : AKBAR TAUFIK AMRULLAH, S.H.
2. Tempat Lahir : Samboja
3. Tanggal Lahir : 23 April 1990
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan darah : A
6. Alamat Terakhir : Jl. Pandega Marta Pogung Lor, Mlati, Sleman
7. Nomor HP : 0852 4952 5742
8. Alamat E-mail : taufiakbar@yahoo.com
9. Alamat Asal : Jl. Kapt Tendean No.69 Rt.46 Kel. Gunung Sari Ilir Kec.Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan
10. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Negeri 017 Samboja
  - b. SLTP : SMP Negeri 17 Balikpapan
  - c. SLTA : SMA Negeri 1 Samboja
  - d. S1 : Fakultas Hukum Universitas Mulawaran Angkatan 2008
11. Organisasi : Mapala Solitairecht, KNPI Kec. Samboja, Himpunan Mahasiswa Samboja (HIMASJA), IMMASTA MKN UII
12. Hobby : Renang, Travelling, Camping, Naik Gunung

Yogyakarta, 30 September 2017  
Yang Bersangkutan,

**AKBAR TAUFIK AMRULLAH**  
NIM.15921040

**PERATURAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 7 TAHUN 2016**  
**TENTANG**  
**MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 66A ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, perlu menetapkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 549);
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2015 tentang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 84);
4. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 29 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1473).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA TENTANG MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS.

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.
3. Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.
4. Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.
5. Kepala Kantor Wilayah adalah Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
6. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum.
7. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.
8. Undang-Undang adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
9. Hari adalah hari kerja.

## **BAB II**

### **SUSUNAN ORGANISASI MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Susunan Keanggotaan**

##### **Pasal 2**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris terdiri atas:
  - a. Majelis Kehormatan Notaris Pusat; dan
  - b. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (2) Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibentuk oleh Menteri dan berkedudukan di ibukota Negara Republik Indonesia.
- (3) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibentuk oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di ibukota Provinsi.

##### **Pasal 3**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a terdiri atas

unsur:

- a. pemerintah;
  - b. Notaris; dan
  - c. ahli atau akademisi.
- (2) Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan 7 (tujuh) orang terdiri atas:
- a. 1 (satu) orang ketua;
  - b. 1 (satu) orang wakil ketua; dan
  - c. 5 (lima) orang anggota.
- (3) Ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berasal dari unsur yang berbeda dan dipilih dari dan oleh anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat.
- (4) Pemilihan ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara musyawarah.
- (5) Dalam hal pemilihan secara musyawarah tidak mencapai kata sepakat, pemilihan ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan cara pemungutan suara.

#### **Pasal 4**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b terdiri atas unsur:
- a. pemerintah;
  - b. Notaris; dan
  - c. ahli atau akademisi.
- (2) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan 7 (tujuh) orang terdiri atas:
- a. 1 (satu) orang ketua;
  - b. 1 (satu) orang wakil ketua; dan
  - c. 5 (lima) orang anggota.
- (3) Ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berasal dari unsur yang berbeda dan dipilih dari dan oleh anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (4) Pemilihan ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara musyawarah.
- (5) Dalam hal pemilihan secara musyawarah tidak mencapai kata sepakat, pemilihan ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan cara pemungutan suara.

#### **Bagian Kedua**

#### **Pengangkatan**

### Pasal 5

- (1) Untuk dapat diangkat menjadi anggota Majelis Kehormatan Notaris harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. berkewarganegaraan Indonesia;
  - b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
  - c. berpendidikan paling rendah sarjana hukum;
  - d. sehat jasmani dan rohani;
  - e. tidak pernah melakukan perbuatan tercela;
  - f. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana kejahatan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - g. tidak dalam keadaan pailit; dan
  - h. berpengalaman dalam bidang hukum paling singkat 3 (tiga) tahun.
- (2) Selain harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bagi calon anggota Majelis Kehormatan Notaris yang berasal dari unsur ahli atau akademisi bukan merupakan advokat atau penasehat hukum.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuktikan dengan melampirkan dokumen:
  - a. fotokopi kartu tanda penduduk atau tanda bukti diri lain yang sah;
  - b. fotokopi ijazah sarjana hukum yang disahkan oleh fakultas hukum atau perguruan tinggi yang bersangkutan;
  - c. surat keterangan sehat jasmani dan rohani dari dokter rumah sakit pemerintah;
  - d. surat pernyataan tidak pernah dihukum;
  - e. surat pernyataan tidak pernah pailit; dan
  - f. daftar riwayat hidup yang dilekatkan pasfoto berwarna terbaru.
- (4) Masa jabatan Majelis Kehormatan Notaris selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.

### Pasal 6

- (1) Pengusulan anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat diajukan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. unsur pemerintah diajukan oleh Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri sebanyak 2 (dua) orang;
  - b. unsur Notaris diajukan oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia sebanyak 3 (tiga) orang; dan
  - c. unsur ahli atau akademisi diajukan oleh Dekan Fakultas Hukum perguruan tinggi negeri yang menyelenggarakan Program Magister Kenotariatan sebanyak 2 (dua) orang.
- (2) Direktur Jenderal menyampaikan usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Menteri dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak tanggal surat pengusulan diterima.
- (3) Dalam usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah disetujui, Menteri menetapkan anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) Hari terhitung sejak tanggal

usulan diterima.

- (4) Ketua dan anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat dapat diusulkan dan dirangkap dari Ketua dan anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris.

#### **Pasal 7**

- (1) Pengusulan anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah diajukan kepada Direktur Jenderal melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. unsur pemerintah diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah sebanyak 2 (dua) orang;
  - b. unsur Notaris diajukan oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia sebanyak 3 (tiga) orang; dan
  - c. unsur ahli atau akademisi diajukan oleh Dekan Fakultas Hukum perguruan tinggi negeri pada wilayah provinsi tersebut sebanyak 2 (dua) orang.
- (2) Kepala Kantor Wilayah menyampaikan usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Direktur Jenderal dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak tanggal surat pengusulan diterima.
- (3) Dalam hal usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah disetujui, Direktur Jenderal atas nama Menteri menetapkan anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) Hari sejak tanggal usulan diterima.
- (4) Ketua dan anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dapat diusulkan dan dirangkap dari Ketua dan anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris.

#### **Pasal 8**

- (1) Ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Kehormatan Notaris sebelum melaksanakan tugasnya mengucapkan sumpah/janji jabatan di hadapan pejabat yang mengangkatnya.
- (2) Pengucapan sumpah/janji jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Kehormatan Notaris ditetapkan.
- (3) Lafal sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

“Saya bersumpah/berjanji:

bahwa saya akan patuh dan setia kepada negara Republik Indonesia, Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

bahwa saya untuk diangkat sebagai anggota Majelis Kehormatan Notaris, baik langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun juga tidak memberi atau menyanggupi akan memberi sesuatu kepada siapapun juga.

bahwa saya akan memegang rahasia hasil pemeriksaan atau segala sesuatu yang menurut peraturan perundang-undangan atau menurut sifatnya harus dirahasiakan.

bahwa saya tidak akan menerima hadiah atau suatu pemberian berupa apa saja dari siapapun juga, yang saya tahu atau patut dapat menduga, bahwa ia mempunyai hal yang bersangkutan atau mungkin bersangkutan dengan jabatan atau pekerjaan saya.

bahwa dalam menjalankan jabatan atau pekerjaan saya, saya senantiasa akan lebih mementingkan kepentingan negara dari pada kepentingan saya sendiri, seseorang, atau golongan.

bahwa saya senantiasa akan menjunjung tinggi kehormatan negara dan pemerintah.

bahwa saya akan bekerja dengan jujur, tertib, cermat, dan semangat untuk kepentingan negara“.

### **Pasal 9**

- (1) Anggota Majelis Kehormatan Notaris diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
  - a. meninggal dunia;
  - b. telah berakhir masa jabatannya;
  - c. permintaan sendiri;
  - d. pindah wilayah kerja;
  - e. tidak menghadiri rapat dan/atau sidang Majelis Kehormatan Notaris sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau 6 (enam) kali tidak berturut-turut dalam masa 1 (satu) tahun jabatan;
  - f. kehilangan kewarganegaraan Indonesia;
  - g. tidak sehat jasmani dan/atau rohani; dan/atau
  - h. dinyatakan pailit.
- (2) Anggota Majelis Kehormatan Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:
  - a. dipidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan ancaman pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
  - b. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan; dan
  - c. telah melanggar sumpah jabatan.
- (3) Dalam hal anggota Majelis Kehormatan Notaris diduga melakukan tindak pidana dan ditetapkan sebagai tersangka atau terdakwa, yang bersangkutan diberhentikan sementara dari jabatannya sampai dikeluarkannya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### **Pasal 10**

Anggota Majelis Kehormatan Notaris yang berasal dari unsur Notaris karena hukum berhenti sebagai anggota Majelis Kehormatan Notaris dalam hal:

- a. yang bersangkutan diberhentikan sementara dari jabatannya selaku Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang; atau
- b. yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya selaku Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 12 Undang-Undang.

### **Pasal 11**

- (1) Dalam hal terjadi kekosongan anggota Majelis Kehormatan Notaris karena terjadi pemberhentian dengan hormat atau tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10, Menteri atau Direktur Jenderal dapat meminta kepada masing-masing unsur untuk mengajukan calon anggota sebagai pengganti antarwaktu anggota yang diberhentikan.
- (2) Ketentuan penunjukan anggota pengganti antarwaktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

- (3) Masa jabatan anggota pengganti antarwaktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan sisa masa jabatan anggota yang digantikan.

### **Bagian Ketiga**

#### **Sekretariat Majelis Kehormatan Notaris**

##### **Pasal 12**

Dalam melaksanakan tugasnya Majelis Kehormatan Notaris dibantu oleh majelis pemeriksa dan sekretariat Majelis Kehormatan Notaris.

##### **Pasal 13**

- (1) Majelis pemeriksa bertugas untuk melakukan pemeriksaan.
- (2) Majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh 1 (satu) orang sekretaris.

##### **Pasal 14**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris dibantu oleh sekretariat Majelis Kehormatan Notaris.
- (2) Sekretariat Majelis Kehormatan Notaris Pusat mempunyai tugas melakukan pembinaan administrasi, sumber daya manusia, anggaran, dan sarana dan prasarana.
- (3) Sekretariat Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai tugas memberikan dukungan administrasi, teknis pemeriksaan dan penyusunan program kerja, anggaran, dan laporan kepada Majelis Kehormatan Notaris.
- (4) Sekretariat Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) harus mempunyai kantor dalam wilayah kerja Majelis Kehormatan Notaris.
- (5) Tempat kedudukan kantor sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), untuk tingkat:
  - a. Majelis Kehormatan Notaris Pusat berada di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
  - b. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah berada di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

##### **Pasal 15**

- (1) Sekretariat Majelis Kehormatan Notaris dipimpin oleh 1 (satu) orang sekretaris Majelis Kehormatan Notaris.
- (2) Sekretaris Majelis Kehormatan Notaris Pusat diangkat oleh Direktur Jenderal.
- (3) Sekretaris Majelis Kehormatan Notaris Wilayah diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

##### **Pasal 16**

- (1) Untuk dapat diangkat sebagai Sekretaris Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam



Pasal 15 harus memenuhi persyaratan:

- a. berasal dari unsur pemerintah; dan
  - b. mempunyai golongan ruang:
    1. paling rendah III/d untuk Majelis Kehormatan Notaris Pusat; dan
    2. paling rendah III/b untuk Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (2) Sekretaris Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang mengusulkan pengangkatan staf sekretariat sesuai dengan kebutuhan kepada Direktur Jenderal atau Kepala Kantor wilayah.

### **BAB III TUGAS DAN FUNGSI**

#### **Pasal 17**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris Pusat mempunyai tugas melaksanakan pembinaan terhadap Majelis Kehormatan Wilayah yang berkaitan dengan tugasnya.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Majelis Kehormatan Notaris Pusat mempunyai fungsi melakukan pengawasan terhadap Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

#### **Pasal 18**

- (1) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai tugas:
  - a. melakukan pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh penyidik, penuntut umum, dan hakim; dan
  - b. memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai fungsi melakukan pembinaan dalam rangka:
  - a. menjaga martabat dan kehormatan Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya; dan
  - b. memberikan perlindungan kepada Notaris terkait dengan kewajiban Notaris untuk merahasiakan isi Akta.

### **BAB IV TATA KERJA**

#### **Pasal 19**

Majelis Kehormatan Notaris Pusat melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi Majelis Kehormatan Notaris Wilayah berdasarkan persetujuan Ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat.

#### **Pasal 20**

Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah berdasarkan keputusan rapat Majelis Kehormatan Notaris Wilayah meliputi:

- a. pemeriksaan terhadap Notaris yang dimintakan persetujuan kepada Majelis Kehormatan Notaris Wilayah oleh penyidik, penuntut umum, atau hakim;
- b. pemberian persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pengambilan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
- c. pemberian persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan yang berkaitan dengan akta atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

### **Pasal 21**

- (1) Dalam melakukan pemeriksaan terhadap Notaris, Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah membentuk majelis pemeriksa yang beranggotakan sebanyak 3 (tiga) orang yang terdiri dari setiap unsur anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (2) Majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. 1 (satu) orang ketua merangkap anggota; dan
  - b. 2 (dua) orang anggota.
- (3) Dalam melakukan pemeriksaan, majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibantu oleh 1 (satu) sekretaris.
- (4) Pembentukan majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam waktu paling lambat 5 (lima) hari kerja terhitung sejak tanggal laporan diterima.
- (5) Majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berwenang memeriksa dan memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan penyidik, penuntut umum, atau hakim terkait pengambilan fotokopi minuta akta dan surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta dan/atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris dan pemanggilan Notaris.
- (6) Setiap hasil pemeriksaan majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaporkan kepada Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (7) Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) wajib mengirim laporan setiap bulan kepada Ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat.

### **Pasal 22**

- (1) Majelis pemeriksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 wajib menolak untuk memeriksa Notaris yang mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga.
- (2) Dalam hal majelis pemeriksa mempunyai hubungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah menunjuk penggantinya.

### **Pasal 23**

- (1) Permohonan persetujuan pengambilan minuta akta atau protokol Notaris dan pemanggilan Notaris oleh pihak penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk hadir dalam pemeriksaan yang terkait dengan akta atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris diajukan kepada Ketua Majelis Kehormatan

Notaris Wilayah sesuai dengan wilayah kerja Notaris yang bersangkutan.

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan tembusannya disampaikan kepada Notaris yang bersangkutan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat paling sedikit:
  - a. nama Notaris;
  - b. alamat kantor Notaris;
  - c. nomor akta dan/atau surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
  - d. pokok perkara yang disangkakan.
- (4) Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah wajib memberikan jawaban berupa persetujuan atau penolakan terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlampaui, dianggap Majelis Kehormatan Notaris Wilayah menerima permintaan persetujuan.

#### **Pasal 24**

- (1) Dalam melakukan pemeriksaan, majelis pemeriksa berwenang melakukan pemanggilan terhadap Notaris berdasarkan adanya permohonan dari penyidik, penuntut umum, atau hakim.
- (2) Pemanggilan terhadap Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat yang ditandatangani oleh Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.
- (3) Dalam keadaan mendesak pemanggilan dapat dilakukan melalui faksimili dan/atau surat elektronik yang segera disusul dengan surat pemanggilan.
- (4) Pemanggilan terhadap Notaris dilakukan dalam waktu paling lambat 5 (lima) Hari sebelum pemeriksaan dilakukan.
- (5) Notaris wajib hadir memenuhi panggilan majelis pemeriksa dan tidak boleh diwakilkan.
- (6) Dalam hal Notaris tidak hadir setelah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut, majelis pemeriksa dapat mengambil keputusan terhadap permintaan penyidik, penuntut umum, atau hakim.

#### **Pasal 25**

- (1) Majelis pemeriksa memberikan persetujuan atau penolakan setelah mendengar keterangan langsung dari Notaris yang bersangkutan.
- (2) Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara pemeriksaan.
- (3) Dalam hal majelis pemeriksa memberikan persetujuan atas permohonan penyidik, penuntut umum, atau hakim, Notaris wajib:
  - a. memberikan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang diperlukan kepada penyidik, penuntut umum, atau hakim; dan
  - b. menyerahkan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud dalam huruf a dengan dibuatkan berita acara penyerahan yang ditandatangani oleh Notaris dan penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

### **Pasal 26**

Pengambilan minuta akta dan/atau surat-surat Notaris dalam penyimpanan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, dilakukan dalam hal:

- a. adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- b. belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum pidana;
- c. adanya penyangkalan keabsahan tanda tangan dari salah satu pihak atau lebih;
- d. adanya dugaan pengurangan atau penambahan atas minuta akta; atau
- e. adanya dugaan Notaris melakukan pemunduran tanggal (antidatum).

## **BAB V**

### **SYARAT PEMANGGILAN NOTARIS**

#### **Pasal 27**

- (1) Pemberian persetujuan kepada penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk kepentingan proses peradilan dalam pemanggilan Notaris, dilakukan dalam hal:
  - a. adanya dugaan tindak pidana berkaitan dengan minuta akta dan/atau surat-surat Notaris dalam penyimpanan Notaris;
  - b. belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum pidana;
  - c. adanya penyangkalan keabsahan tanda tangan dari salah satu pihak atau lebih;
  - d. adanya dugaan pengurangan atau penambahan atas Minuta Akta; atau
  - e. adanya dugaan Notaris melakukan pemunduran tanggal (antidatum).
- (2) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dapat mendampingi Notaris dalam proses pemeriksaan di hadapan penyidik.

## **BAB VI**

### **PENDANAAN**

#### **Pasal 28**

- (1) Segala pendanaan yang dikeluarkan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ini, dibebankan pada Daftar Isian Pelaksana Anggaran Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum untuk Majelis Kehormatan Notaris Pusat.
- (2) Segala pendanaan yang dikeluarkan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ini, dibebankan pada Daftar Isian Pelaksana Anggaran Kepala Divisi Pelayanan Hukum Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

**BAB VII**  
**KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 29**

Ketentuan dalam Peraturan Menteri ini berlaku juga bagi Notaris Pengganti dan pejabat sementara Notaris.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 30**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 3 Februari 2016  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
YASONNA H. LAOLY

Diundangkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 5 Februari 2016  
DIREKTUR JENDERAL PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI  
MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 180



# **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 31 TAHUN 2016  
TENTANG  
TATA CARA UJIAN, MAGANG DAN PENGANGKATAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 18);
6. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 21);
7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P Tahun 2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Negara Kabinet Kerja Periode Tahun 2014 – 2019;

9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA UJIAN, MAGANG, DAN PENGANGKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT 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.
2. Tempat Kedudukan adalah letak kantor PPAT di kabupaten/kota.
3. Calon PPAT adalah Warga Negara Indonesia yang telah memenuhi persyaratan untuk mengikuti ujian dan pengangkatan PPAT.
4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.



5. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

## BAB II

### TATA CARA UJIAN PPAT

#### Pasal 2

- (1) Ujian PPAT diselenggarakan oleh Kementerian.
- (2) Penyelenggaraan ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Panitia Pelaksana Ujian PPAT.
- (3) Panitia Pelaksana Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Menteri.

#### Pasal 3

- (1) Persyaratan administrasi untuk mengikuti ujian PPAT, meliputi:
  - a. fotokopi e-KTP/KTP;
  - b. pas photo berwarna dengan ukuran 4x6, sebanyak 4 (empat) lembar;
  - c. fotokopi surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat sebagai Notaris;
  - d. fotokopi ijazah Sarjana Hukum dan fotokopi ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh Rektor/Dekan/Pembantu Dekan Bidang Akademik, atau fotokopi ijazah Strata Satu dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang dilegalisir oleh Ketua Program Pendidikan Khusus; dan

- e. surat pernyataan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan data yang tidak benar hasil ujian dapat dibatalkan.
- (2) Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

#### Pasal 4

Tahapan penyelenggaraan ujian PPAT, meliputi:

- a. pengumuman pendaftaran ujian;
- b. pendaftaran ujian;
- c. seleksi administrasi; dan
- d. ujian.

#### Pasal 5

- (1) Pengumuman pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, dilaksanakan oleh Panitia Pelaksana Ujian PPAT melalui *website* Kementerian.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang memuat:
- a. syarat pendaftaran ujian;
  - b. tatacara pendaftaran ujian; dan
  - c. jadwal pendaftaran ujian.

#### Pasal 6

- (1) Pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, dilakukan secara *online* melalui *website* Kementerian.
- (2) Pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan biaya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Calon peserta ujian PPAT yang telah melakukan pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengirimkan dokumen fisik persyaratan administrasi dan bukti pendaftaran ujian kepada Panitia Pelaksana Ujian PPAT.

Pasal 7

- (1) Panitia pelaksana ujian PPAT melakukan seleksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, dengan memeriksa kelengkapan berkas pendaftaran terhadap persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).
- (2) Hasil pemeriksaan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa daftar calon peserta ujian PPAT yang dinyatakan lulus administrasi.
- (3) Ketua Panitia Pelaksana mengumumkan daftar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui *website* Kementerian.

Pasal 8

- (1) Calon peserta ujian PPAT yang dinyatakan lulus administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diwajibkan membayar biaya layanan pelaksanaan ujian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kepada Calon Peserta Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Kartu Ujian yang wajib dibawa pada saat pelaksanaan ujian.

Pasal 9

- (1) Ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d diselenggarakan dengan cara manual (*paper based test*) atau berbasis komputer (*computer based test*).
- (2) Materi ujian, meliputi:
  - a. hukum pertanahan nasional dan organisasi kelembagaan kementerian;
  - b. pendaftaran tanah;
  - c. peraturan jabatan PPAT;
  - d. pembuatan akta PPAT; dan
  - e. kode etik profesi PPAT.
- (3) Panitia Pelaksana Ujian PPAT menyiapkan bahan materi ujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Pasal 10

- (1) Panitia Pelaksana Ujian PPAT mengumumkan Peserta yang dinyatakan lulus ujian PPAT melalui *website* Kementerian.
- (2) Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan surat keterangan lulus sebagai syarat pengangkatan PPAT yang berlaku selama 3(tiga) tahun.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), calon PPAT tidak mengajukan permohonan pengangkatan PPAT, maka Calon PPAT dimaksud wajib mengikuti ujian PPAT kembali.

#### Pasal 11

Biaya penyelenggaraan ujian PPAT dibebankan pada Anggaran Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

### BAB III

#### MAGANG

#### Pasal 12

- (1) Magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT dan Kantor Pertanahan merupakan syarat untuk diangkat menjadi PPAT.
- (2) Ketentuan magang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi calon PPAT yang telah menjabat sebagai Notaris atau lulusan Program Pendidikan Khusus yang diselenggarakan oleh Kementerian.
- (3) Magang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan selama 1 (satu) tahun pada Kantor Pertanahan dan kantor PPAT.
- (4) Pelaksanaan magang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan sebelum atau sesudah lulus ujian PPAT.
- (5) Dalam hal Calon PPAT melaksanakan magang pada kantor PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib membantu dalam pelaksanaan kegiatan:
  - a. pembuatan akta perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun paling sedikit 7 (tujuh) akta; dan
  - b. proses penatausahaan dan pengelolaan Protokol PPAT.

- (6) Dalam hal Calon PPAT melaksanakan magang pada Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib memahami dan membantu:
  - a. proses kegiatan dan pelayanan pertanahan;
  - b. proses penerimaan dan pemeriksaan akta-akta yang didaftar; dan
  - c. proses pemeriksaan data yuridis permohonan hak atas tanah.
- (7) Calon PPAT dalam melaksanakan magang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) wajib merahasiakan dan dilarang menggandakan dokumen pelaksanaan jabatan PPAT dan pelaksanaan kegiatan dan pelayanan Kantor Pertanahan.

#### Pasal 13

- (1) Kantor PPAT yang menjadi tempat magang bagi Calon PPAT harus mempunyai masa kerja paling kurang 5 (lima) tahun, atau telah menerbitkan paling sedikit 60 (enam puluh) akta.
- (2) Kantor Pertanahan dan/atau Kantor PPAT menerbitkan Sertifikat Magang bagi Calon PPAT yang telah melaksanakan magang sesuai ketentuan dalam Pasal 12.

### BAB IV

#### PENGANGKATAN PPAT

#### Pasal 14

- (1) Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri secara *online* atau manual.
- (2) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan administrasi sesuai syarat pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (3) Selain syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Permohonan pengangkatan sebagai PPAT dilengkapi juga dengan:
  - a. surat keterangan lulus ujian PPAT;
  - b. sertifikat magang;
  - c. sertifikat pelatihan dasar;
  - d. daftar riwayat hidup;
  - e. surat keterangan catatan kepolisian (SKCK) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
  - f. surat keterangan sehat jasmani dan rohani serta bebas narkoba, dari dokter rumah sakit pemerintah;
  - g. surat pernyataan tidak rangkap jabatan bermaterai cukup;

- h. fotokopi surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon PPAT yang sudah menjabat sebagai Notaris;
  - i. surat pernyataan kesediaan ditunjuk sebagai penerima protokol dari PPAT lain dan bermaterai cukup; dan
  - j. surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan dokumen tidak benar maka hasil ujian dan keputusan pengangkatannya sebagai PPAT dibatalkan.
- (4) Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
  - (5) Pengangkatan sebagai PPAT dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (6) Menteri atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan Keputusan Pengangkatan, yang memuat tempat kedudukan dan daerah kerja PPAT.
  - (7) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

## BAB V

### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 15

- (1) Kementerian menyelenggarakan dan menerbitkan sertipikat pelatihan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c.
- (2) Pelatihan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diikuti PPAT setelah lulus ujian PPAT dan sebelum diangkat sebagai PPAT.
- (3) Pelatihan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan agar Calon PPAT memahami dasar-dasar hukum dan administrasi keagrariaan/pertanahan, dan pelaksanaan jabatan PPAT.

BAB VI  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 16

- (1) Calon PPAT yang telah lulus ujian sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pengangkatan PPAT dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) calon PPAT tidak mengajukan permohonan pengangkatan, maka diwajibkan untuk mengikuti ujian kembali.

Pasal 17

- (1) PPAT yang telah lulus ujian dan belum mengajukan permohonan sebelum disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, wajib mengikuti pelatihan dasar dan tidak disyaratkan untuk mengikuti magang.
- (2) PPAT yang telah lulus ujian dan telah mengajukan permohonan sebelum disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak wajib mengikuti pelatihan dasar dan tidak disyaratkan untuk mengikuti magang.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sepanjang yang mengatur mengenai ujian, magang dan pengangkatan PPAT, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 19

Peraturan Menteri ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Oktober 2016

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Oktober 2016

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 1525



LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 31 TAHUN 2016  
TENTANG  
TATA CARA UJIAN, MAGANG DAN PENGANGKATAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

FORMAT PERMOHONAN PENGANGKATAN SEBAGAI PPAT

....., .....

KepadaYth,  
Bapak Menteri Agraria dan Tata Ruang/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Jl. Sisingamangaraja No. 2  
Kebayoran Baru  
di -

JAKARTA

Dengan hormat,  
Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama :  
Tempat/Tgl. Lahir :  
Alamat :  
Pekerjaan/Jabatan :

Lulus ujian PPAT untuk daerah kerja ..... dengan tempat kedudukan .....berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ..... tanggal ..... dengan ini mengajukan permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT dengan daerah kerja sebagaimana tersebut di atas.

Sebagai persyaratan bersama ini kami lampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. fotokopi e-KTP/KTP;
- b. pas photo berwarna dengan ukuran 4x6, sebanyak 4 (empat) lembar;
- c. fotokopi surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat sebagai Notaris;
- d. fotokopi ijazah Sarjana Hukum dan fotokopi ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh Rektor/ Dekan/Pembantu Dekan Bidang Akademik, atau fotokopi ijazah Strata Satu dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang dilegalisir oleh Ketua Program Pendidikan Khusus;
- e. surat keterangan lulus ujian PPAT;
- f. sertifikat magang;

- g. sertifikat pelatihan dasar;
- h. daftar riwayat hidup;
- i. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- j. surat keterangan sehat jasmani dan rohani serta bebas narkoba, dari dokter rumah sakit pemerintah;
- k. surat pernyataan tidak rangkap jabatan bermaterai cukup;
- l. fotokopi surat keputusan pengangkatan sebagai Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi Calon peserta ujian yang sudah menjabat sebagai Notaris;
- m. surat pernyataan kesediaan ditunjuk sebagai penerima protokol dari PPAT lain dan bermaterai cukup; dan
- n. surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan dokumen tidak benar maka hasil ujian dan keputusan pengangkatannya sebagai PPAT dibatalkan.

Demikian atas perhatian Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

(.....)

Tembusan :Kepada Yth.

- 1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ....., di .....
- 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ....., di .....

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL



**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 112/KEP-4.1/IV/2017  
TENTANG  
PENGESAHAN KODE ETIK IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 69 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perlu adanya pengesahan Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - b. bahwa berdasarkan hasil Kongres Keempat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 31 Agustus 2007 di Surabaya telah disetujui Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - c. bahwa berdasarkan permohonan dari Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 12/PP-IPPAT/1/2017 tanggal 18 Januari 2017 tentang permohonan pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam huruf b;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Peraturan ...

2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0000183.AH.01.08. Tahun 2017 tentang Persetujuan Perubahan Badan Hukum Perkumpulan Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENGESAHAN KODE ETIK IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

KESATU : Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah disusun berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan ini.

KEDUA : Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU disahkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pedoman bersama Organisasi IPPAT, dalam rangka menetapkan sanksi terhadap anggota Organisasi IPPAT yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sesuai dengan ketentuan dalam Kode Etik.

KETIGA ...

- KETIGA : Penetapan sanksi oleh Organisasi IPPAT sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, dapat ditindaklanjuti oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk menetapkan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan berdasarkan rekomendasi dari Organisasi IPPAT, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KEEMPAT : Keputusan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila lampiran dari Keputusan ini ada perubahan di kemudian hari, akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 April 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL



## **KODE ETIK**

### **IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Kode Etik ini yang dimaksud dengan:

1. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambahan Nomor 32.
2. Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.
4. Pembina PPAT adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya.
5. Pengurus Pusat adalah Pengurus Perkumpulan/Organisasi IPPAT pada tingkat Nasional yang mempunyai tugas, kewajiban serta kewenangan untuk mewakili dan bertindak atas nama perkumpulan, baik di luar maupun di muka Pengadilan.
6. Pengurus Daerah adalah Pengurus Perkumpulan IPPAT pada tingkat Daerah yang meliputi wilayah kepengurusan tempat kedudukan dan/atau tempat tinggal anggota perkumpulan IPPAT.
7. Pengurus Wilayah adalah Pengurus Perkumpulan IPPAT pada tingkat Wilayah yang meliputi wilayah kepengurusan tempat kedudukan dan/atau tempat tinggal anggota perkumpulan IPPAT.
8. Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik;

9. Majelis Kehormatan Pusat adalah Majelis Kehormatan pada tingkat nasional dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat banding dan terakhir serta bersifat final;
10. Majelis Kehormatan Daerah adalah Majelis Kehormatan pada tingkat Daerah dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat pertama.
11. Pelanggaran adalah semua jenis perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat menurunkan keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Kode Etik.
12. Kewajiban adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun oleh anggota perkumpulan IPPAT untuk menjaga dan memelihara citra serta wibawa dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT.
13. Larangan adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun yang harus ditinggalkan (tidak boleh dilakukan) oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat atau setidaknya dikhawatirkan dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga PPAT ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT.
14. Sanksi adalah suatu hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan IPPAT dalam menegakkan Kode Etik ini.
15. Eksekusi adalah pelaksanaan atas sanksi atau hukuman yang dijatuhkan oleh dan berdasarkan putusan Majelis Kehormatan Daerah maupun Majelis Kehormatan Pusat, yang telah mempunyai kekuatan tetap dan pasti untuk dijalankan.

## BAB II

### RUANG LINGKUP BERLAKUNYA KODE ETIK

#### Pasal 2

Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.

## BAB III

### KEWAJIBAN, LARANGAN DAN HAL-HAL YANG DIKECUALIKAN

#### Bagian Pertama

##### Kewajiban

#### Pasal 3

Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;

- c. berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
  - 1) memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2) segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
  - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
  - 2) Isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
    - a) membayar iuran,
    - b) membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
    - c) mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
  - 4) ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.



## Bagian Kedua

### Larangan

#### Pasal 4

Setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
  - 1) memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
  - 2) uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
  - 3) mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
  - 4) mengirim orang-orang selaku "*salesman*" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
  - 5) tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
- g. melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- h. mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
- i. menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;

- k. menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
  - 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
  - 2) isi Sumpah Jabatan;
  - 3) hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Bagian Ketiga  
Hal-hal yang Dikecualikan

Pasal 5

Kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4, maka hal-hal tersebut di bawah ini merupakan pengecualian yang tidak termasuk pelanggaran, yaitu:

- a. pengiriman kartu pribadi dari anggota perkumpulan IPPAT yang berisi ucapan selamat pada kesempatan-kesempatan ulang tahun, kelahiran anak, keagamaan, adat atau ucapan ikut berduka cita dan lain sebagainya yang bersifat pribadi;
- b. pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT oleh perusahaan telekomunikasi atau badan yang ditugasinya dalam lembaran kuning dari buku telepon yang disusun menurut kelompok-kelompok jenis usaha, tanpa pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT dalam *box-box* iklan lembaran kuning buku telepon itu;

- c. pemuatan nama anggota perkumpulan IPPAT dalam buku petunjuk faksimili dan/atau teleks;
- d. menggunakan kalimat, pasal, rumusan-rumusan yang terdapat dalam akta yang dibuat oleh atau di hadapan anggota perkumpulan IPPAT lain, dengan syarat (turunan dari) akta tersebut sudah selesai dibuat dan telah menjadi milik klien;
- e. memperbincangkan pelaksanaan tugasnya dengan rekan sejawat bilamana dianggap perlu.

#### BAB IV

#### SANKSI-SANKSI

##### Pasal 6

- (1) Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
  - a. teguran;
  - b. peringatan;
  - c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
  - d. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
  - e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
- (2) Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.
- (3) Penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh Pembina PPAT.

#### BAB V

#### TATA CARA PENEGAKAN KODE ETIK

##### Bagian Pertama

##### Pengawasan

##### Pasal 7

Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT;
- b. pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Bagian Kedua  
Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi

Paragraf 1

Alat Kelengkapan Perkumpulan Yang Berwenang

Pasal 8

Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Paragraf 2

Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi pada Tingkat Pertama

Pasal 9

- (1) Apabila ada anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Wilayah ataupun pihak lain kepada Majelis Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari Majelis Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang Majelis Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.
- (2) Apabila menurut hasil pembicaraan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran Kode Etik, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal sidang tersebut, Majelis Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
- (3) Majelis Kehormatan Daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran Kode Etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti) setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dalam sidang Majelis Kehormatan Daerah yang diadakan untuk keperluan itu, dengan perkecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) pasal ini.
- (4) Penentuan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah baik dalam sidang itu, maupun dalam sidang lainnya dari Majelis Kehormatan Daerah, asal saja penentuan keputusan melanggar atau tidak, dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah tanggal dari sidang Majelis Kehormatan Daerah itu, di mana PPAT tersebut telah didengar.
- (5) Dalam putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka sidang itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya.
- (6) Dalam hal anggota perkumpulan IPPAT yang dipanggil tidak datang atau tidak memberi kabar apapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dipanggil Majelis Kehormatan Daerah, maka Majelis Kehormatan Daerah akan mengulangi panggilannya sebanyak 2 (dua) kali lagi dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari untuk setiap panggilan.

- (7) a. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah panggilan ke 3 (tiga) ternyata masih juga tidak datang atau tidak memberi kabar, maka Majelis Kehormatan Daerah akan tetap bersidang untuk membicarakan pelanggaran yang diduga dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dipanggil tersebut dan menentukan putusannya.
  - b. Selanjutnya mutatis mutandis berlaku bagi yang ditetapkan pada ayat (5), ayat (6) dan ayat (9).
- (8) Terhadap sanksi *schorsing* (pemberhentian sementara) atau *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, maka sebelum sanksi itu diputuskan, Majelis Kehormatan Daerah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan Pengurus Daerahnya.
- (9) Putusan sidang Majelis Kehormatan Daerah wajib dikirim oleh Majelis Kehormatan Daerah kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat, Majelis Kehormatan Pusat, dan Pembina PPAT, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dijatuhkan putusan oleh sidang Majelis Kehormatan Daerah.
- (10) a. Apabila pada tingkat kepengurusan Pengurus Daerah belum dibentuk Majelis Kehormatan Daerah, maka Majelis Kehormatan Pusat berkewajiban dan mempunyai wewenang untuk menjalankan kewajiban serta kewenangan Majelis Kehormatan Daerah dalam rangka penegakan Kode Etik atau melimpahkan tugas kewajiban dan kewenangan Majelis Kehormatan Daerah tersebut kepada Kewenangan Majelis Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan atau tempat tinggal anggota perkumpulan IPPAT yang melanggar Kode Etik tersebut.
  - b. Hal tersebut berlaku pula apabila Majelis Kehormatan Daerah tidak sanggup menyelesaikan atau memutuskan permasalahan yang dihadapinya.
  - c. Ketidaksanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b tersebut karena antara lain:
    - i. Ketiadaan sumber daya manusia;
    - ii. Adanya benturan kepentingan dengan anggota perkumpulan IPPAT yang diduga melakukan pelanggaran;
    - iii. Menolak dengan alasan lain yang dapat diterima oleh MKP.

### Paragraf 3

#### Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi pada Tingkat Banding

#### Pasal 10

- (1) Putusan yang berisi penjatuhan sanksi *schorsing* (pemecatan sementara) atau *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dapat diajukan/dimohonkan banding kepada Majelis Kehormatan Pusat.
- (2) Permohonan untuk banding wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penerimaan surat putusan penjatuhan sanksi dari Majelis Kehormatan Daerah.
- (3) a. Permohonan banding dikirim dengan surat tercatat oleh anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan kepada Majelis Kehormatan Pusat dan tembusannya kepada Majelis Kehormatan Daerah, Pengurus Pusat, Pengurus Wilayah, dan Pengurus Daerah.

- b. Majelis Kehormatan Daerah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima surat tembusan permohonan banding wajib mengirim semua salinan/fotokopi berkas pemeriksaan kepada Majelis Kehormatan Pusat.
- (4) a. Setelah menerima permohonan banding, maka Majelis Kehormatan Pusat wajib memanggil anggota perkumpulan IPPAT yang mengajukan banding selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima permohonan naik banding dengan surat tercatat.  
b. Anggota perkumpulan IPPAT yang mengajukan banding dipanggil, didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri dalam sidang Majelis Kehormatan Pusat.
- (5) Majelis Kehormatan Pusat wajib memberi putusan dalam tingkat banding melalui sidangnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dipanggil, didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
- (6) Dalam hal anggota perkumpulan IPPAT yang dipanggil tidak datang dan tidak memberi kabar dengan surat tercatat, maka sidang Majelis Kehormatan Pusat tetap akan memberi putusannya dalam waktu yang ditentukan pada ayat (5) di atas.
- (7) Majelis Kehormatan Pusat wajib mengirim putusannya kepada PPAT yang mengajukan banding dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Majelis Kehormatan Daerah, Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat IPPAT dan Pembina PPAT, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah sidang Majelis Kehormatan Pusat menjatuhkan keputusannya atas banding tersebut.
- (8) Dalam hal belum terbentuknya Majelis Kehormatan Daerah, maka pemeriksaan dan penjatuhan sanksi dalam tingkat pertama yang telah dilakukan oleh Majelis Kehormatan Pusat tersebut merupakan keputusan tingkat pertama sekaligus terakhir.

### Bagian Ketiga

#### Eksekusi atas Sanksi-sanksi dalam Pelanggaran Kode Etik

##### Pasal 11

- (1) Putusan yang ditetapkan oleh Majelis Kehormatan Daerah maupun yang ditetapkan oleh Majelis Kehormatan Pusat dilaksanakan oleh Pengurus daerah.
- (2) a. Pengurus Daerah wajib mencatat dalam buku anggota perkumpulan IPPAT yang ada pada Pengurus Daerah atas setiap keputusan yang telah ditetapkan oleh Majelis Kehormatan Daerah dan/atau oleh Majelis Kehormatan Pusat mengenai kasus Kode Etik berikut nama anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan.  
b. Selanjutnya nama anggota perkumpulan IPPAT tersebut, kasusnya dan keputusan dari Majelis Kehormatan Daerah/Majelis Kehormatan Pusat diumumkan dalam Media Perkumpulan berikutnya yang terbit setelah pencatatan dalam buku anggota perkumpulan IPPAT tersebut.
- (3) Putusan tersebut selanjutnya dilaporkan kepada Pembina PPAT yang akan dimasukkan ke dalam basis data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

## BAB VI

### PEMECATAN SEMENTARA (*SCHORSING*) ANGGOTA PERKUMPULAN IPPAT

#### Pasal 12

Tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi-sanksi secara bertingkat yang berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh Pengurus Pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemecatan sementara sebagai anggota perkumpulan IPPAT disertai usul Pengurus Pusat kepada Kongres untuk memecat anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan sebagai anggota perkumpulan IPPAT ialah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam:

- a. Pasal 4 huruf k, l, n, o, dan p tersebut di atas;
- b. Peraturan Jabatan PPAT yang berakibat terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## BAB VII

### KEWAJIBAN PENGURUS PUSAT

#### Pasal 13

Pengenaan sanksi *schorsing* (pemecatan sementara), demikian juga sanksi *onsetting* (pemecatan) maupun pemberhentian dengan tidak hormat sebagai anggota perkumpulan IPPAT terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 wajib diberitahukan oleh Pengurus Pusat kepada Menteri/instansi yang berwenang dengan tembusan kepada Mahkamah Agung.

## BAB VIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 14

- (1) Semua PPAT diwajibkan menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik ini.
- (2) Hanya Pengurus Pusat dan/atau Majelis Kehormatan Pusat atau alat perlengkapan yang lain dari Perkumpulan IPPAT atau anggota perkumpulan IPPAT yang ditunjuk olehnya dengan cara yang dipandang baik oleh organisasi tersebut berhak dan berwenang untuk memberikan sosialisasi seperlunya kepada masyarakat tentang seluk-beluk dan hal-ikhwal Kode Etik PPAT dan/atau Majelis Kehormatan IPPAT dengan maksud dan tujuan agar dengan penerangan itu masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang diakibatkan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.