

**PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PROSES BALIK NAMA TERHADAP
PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)
DI WILAYAH HUKUM KABUPATEN
INDRAGIRI HILIR**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**



OLEH :

**SAID MIFTAHILLAH
NPM : 171010671**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2022**



SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : SAID MIFTAHILLAH

NPM : 171010671

Tempat/Tanggal Lahir : Bumi Putra, 31 Agustus 1998

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES BALIK NAMA TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) DI WILAYAH KABUPATEN INDRAGIRI HILIR

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 11 Agustus 2022

Yang menyatakan


FD7E7AKX017612948
SAID MIFTAHILLAH



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471

No. Reg : 1316/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1880857441/30 %

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Said Miftahillah

171010671

Dengan Judul :

Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm)

Di Wilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 10 Agustus 2022



Harvia Santri, S.H., M.H.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Said Miftahillah

NPM : 171010671

Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing : Dr.Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H

Judul Skripsi : Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) di Wilayah Kabupaten Indragiri Hilir

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf Pembimbing
27 September 2021	Perbaiki Cara Penulisan Bab I Perbaiki Teknik Penulisan dan Kutipan Tambah Buku Referensi Daftar pustaka data penelitian	
13 Januari 2022	Perbaiki Penulisan Hasil referensi buku Metode penelitian	
24 Januari 2022	Abstrak dan kata pengantar Tinjauan pustaka Perbaiki Penulisan	
10 Februari 2022	Perbaiki tinjauan umum	



22 Februari 2022	Kesimpulan dan saran	
	Kesalahan dalam pengetikan	
03 Maret 2022	Kaitkan pembahasan dengan judul penelitian	
	Pakai dan tambah body note	
	Acc pembimbing untuk ujian skripsi	

Pekanbaru, 11 Agustus 2022

Mengetahui,

Dr. Rosyidi Hamzah, SH., MH

Wakil Dekan 1



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PRSES BALIK NAMA TERHADAP PENERBITAN
SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) DI WILAYAH KABUPATEN INDRAGIRI
HILIR**

NAMA : SAID MIFTAHILLAH

NPM: 171010671

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

**Mengetahui
Dekan**

Dr. M. Musa, S.H., M.H.



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 068/Kpts/FH/2022
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang

- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
- 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

Mengingat

- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
- 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
- 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
- 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
- 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
- 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
- 7 SK. BAN-PT Nomor : 2777/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2018
- 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
- 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan

- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
NIP/NPK : 14 01 02 476
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : SAID MIFTAHILLAH
NPM : 17 101 0671
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Serifikat Hak Milik (SHM) Di Daerah Kabupaten Indragiri Hilir.
- 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
- 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
- 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru

Pada tanggal : 11 Maret 2022

 Dekan



Dr. M. Musa, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru



NOMOR : 230 /KPTS/FH-UIR/2022
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :**
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :**
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 Tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :**
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	: Said Miftahillah
N.P.M.	: 171010671
Program Studi	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi	: Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milih (SHM) Di Wilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | |
|--------------------------------|--|
| Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H | : Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Admiral, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji sistmatika |
| Selvi Harvia Santri, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji methodologi |
| Erlina, S.H., M.H | : Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 230/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 19 Agustus 2022**, pada hari ini **Selasa, 23 Agustus 2022** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama	: Said Miftahillah
N P M	: 171010671
Program Study	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi	: Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milih (SHM) Di Wilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir
Tanggal Ujian	: 23 Agustus 2022
Waktu Ujian	: 12.00 – 13.00 WIB
Tempat Ujian	: Dilaksanakan Secara Daring
IPK	:
Predikat Kelulusan	:

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

1. Hadir

2. Dr. Admiral, S.H., M.H

2. Hadir

3. Selvi Harvia Santri, S.H., M.H

3. Hadir

Notulen

4. Erlina, S.H., M.H

4. Hadir



Pekanbaru, 23 Agustus 2022
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, namun banyak terjadi pelanggaran yang dilakukan PPAT terhadap menjalankan perannya yang tidak sesuai aturan contohnya dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) terdapat banyak PPAT di wilayah Riau salah satunya PPAT yang berada di daerah Kabupaten Indragiri Hilir.

Sehubungan dengan hal ini penulis mengadakan penelitian dengan rumusan masalah yang terkait bagaimana sanksi hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah dalam menjalani profesi sebagai PPAT di Kabupaten Indragiri Hilir dan juga Bagaimana pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama di Kabupaten Indragiri Hilir.

Metode penelitian yang digunakan adalah *sosiologis* atau *empiris* yang dilakukan dengan cara survei, yaitu penulis turun langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung disalah satu PPAT Kabupaten Indragiri Hilir. Sedangkan sifat penelitian ini adalah *deskriptif*, yaitu memberikan gambaran dan menguraikan masalah yang diteliti yaitu mengenai bagaimana tanggung jawab PPAT terkait proses balik nama terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (PPAT) Yang Salah dalam Menjalani Profesi Sebagai PPAT Di Kabupaten Indragiri Hilir diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”, dan Pertanggungjawaban (PPAT) dalam Proses Balik Nama Di Kabupaten Indragiri Hilir yaitu Pertanggungjawaban PPAT secara perdata dan juga Penjatuan sanksi pidana, Penjatuan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Kata kunci : Pertanggung Jawaban, Akta Tanah , Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

Land Deed Making Officials (PPAT) are officials who are authorized to make deeds rather than agreements that intend to transfer land rights, but there are many violations committed by PPAT to carrying out their roles that are not in accordance with the rules, for example in the issuance of Ownership Certificates (SHM) there are many PPAT in the Riau region, one of which is PPAT in the Indragiri Hilir Regency.

In connection with this the author conducted research with the formulation of the problem related to how the legal sanctions against Land Deed Maker Officials (PPAT) who are wrong in carrying out the profession as PPAT in Indragiri Hilir Regency and also How is the responsibility of Land Deed Maker Officials (PPAT) in the process of transfer of names in Indragiri Hilir Regency.

The research method used is sociological or empirical which is carried out by means of a survey, in which the authors go directly to the field by conducting direct interviews at one of the PPATs in Indragiri Hilir Regency. While the nature of this research is descriptive, that is, it provides an overview and describes the problem under study, namely how the PPAT's responsibilities are related to the transfer of names to the issuance of certificates of property rights (SHM).

The results of this study indicate that those who are wrong in carrying out their profession as PPATs in Indragiri Hilir Regency are threatened if their use can cause losses, due to forgery of letters, with a maximum imprisonment of six years, and Liability (PPAT) in the Transfer of Names Process in Indragiri Hilir Regency is PPAT Liability in a civil manner as well as the imposition of criminal sanctions. The imposition of criminal sanctions can be carried out as long as the limits are determined by the legislation related to PPAT, PJPPAT; The PPAT code of ethics, and the formulation contained in the Criminal Code (KUHP) were violated.

Keywords: *Liability, Land Deed, Certificate of Ownership*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang Maha pengasih lagi maha penyayang, karena atas berkat rahmad dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Kemudian shalawat beserta salam tidak lupa penulis ucapkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, yang telah bawa kita dari zaman jahiliah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Kota Pekanbaru. Dengan itu Skripsi ini telah disusun dengan Judul **“Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Di Wilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir”**.

Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak dalam penulisan skripsi ini, untuk itu pada kesempatan kali ini penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. H Syafrinaldi S.H.,M.C.L selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis guna menuntut ilmu di Universitas Islam Riau Khususnya di Fakultas Hukum
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah menerima penulis sebagai

mahasiswanya untuk dapat mengikuti berbagai program pendidikan yang ada

3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S selaku Kepala Bagian Departemen Hukum Perdata yang telah memberi kepercayaan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi berdasarkan judul yang telah diajukan
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Pembimbing yang sudi membantu penulis secara cermat dan teliti dalam memeriksa skripsi hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
5. Kepada seluruh Staf bagian Tata Usaha yang telah membantu dan melayani penulis dari awal melakukan penelitian hingga dapat menyelesaikan skripsi
6. Kedua Orang Tua penulis yang telah memberi dukungan, doa dan nasehat kepada saya ketika mengerjakan skripsi, hingga saya dapat menyelesaikannya
7. Kepada teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau terkhusus teman-teman Hukum Perdata yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Kesempurnaan yang sesungguhnya adalah milik Allah Subhanahuwata'ala. Maka dari itu masih banyak ditemukan kesalahan dan kekurangan, penulis merasa bersyukur atas segala saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan di masa mendatang.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta penulis pribadi. Semoga apa yang penulis dan para pembaca perbuat selalu mendapat Ridho Allah SWT, Amin.

Pekanbaru, 03 Februari 2022

Penulis,

SAID MIFTAHILLAH



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN	
SERTIFIKAT ORGINALITAS PENELITIAN	
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI.....	
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah Pokok	9
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Konsep Operasional	21
F. Metode Penelitian	25
 BAB II TINJAUAN UMUM	 30
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT	30
1. Sejarah Lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
2. Tugas Pokok Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	40
3. Pertanggungjawaban PPAT	42
4. Jenis-Jenis Pembagian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	43
B. Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Pembina	

dan Pengawas Daerah PPAT	51
1. Pengertian Majelis Pengawas Pembina	51
2. Pengertian Pengawas Daerah PPAT	54
3. Bentuk Pembinaan dan Pengawasan yang Dilakukan Oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah	59
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
A. Sanksi Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Salah Dalam Menjalani Profesi Sebagai PPAT Di Kabupaten Indragiri Hilir	78
B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Di Kabupaten Indragiri Hilir	87
1. Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata	90
2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana	91
BAB IV PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian dibidang agraria (pertanian) baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah (buruh tani). Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar.

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupannya. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan jual

beli. dengan cara jual beli, pemilikan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

Seseorang yang ingin dapat menikmati hak milikatas tanah maka terlebih dahulu harus melakukan Pendaftaran tanah tersebut yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebgai PPAT sementara. Kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT sementara dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah, ternyata masih ditemukan persoalan di lapangan, terutama dalam pelayanan untuk membuat akta-akta tanah. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.¹

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah merupakan membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun kecuali lelang, pembuatan akta pembagian

¹.Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakakarta, 2016, hlm. 61.

hak bersama, dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan atas tanah.² Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam ketentuan hukum tanah nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menjelaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia. Seseorang yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak semata-mata untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan Pemerintah, yaitu Pejabat Pembuat akta tanah diberi tugas untuk membantu Kepala Kantor Pertahanan

² .Umar Said Sugiharto, *Suratman dan Noorhuda Muchlis, Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 234.

Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah 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.

Kewajiban jual beli tanah dihadapan PPAT atau PPAT Sementara, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Kesatuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping yang mempunyai tugas, juga mempunyai kewenangan. Kewenangan Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta. Akta yang dibuat pejabat adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak tanggungan

7. Pembeian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
 8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.
- Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai dua

fungsi, yaitu :

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 Pertahanan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat seseorang atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.³

Apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

Perolehan hak atas tanah tersebut menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terjadi akibat peralihan hak dan pemindahan hak, sehingga mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih

³ . Urip Santoso, *op cit.*, hlm. 125-127.

atau berpindah kepada orang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁴

Sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.⁵ Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.

Kebanyakan orang ingin melakukan upaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik yang mereka miliki dengan berbagai alasan misalnya bisa dikarenakan tanah tersebut adalah warisan dari orang tuanya, Balik nama adalah prosedur pergantian nama kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) sebuah properti dari atas nama penjual menjadi atas nama pembeli. Dalam Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 yang mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 tersebut, maka tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT semakin besar karena PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pribadi atas pelaksanaan tugas

⁴ . Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 274.

⁵ . S Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 22.

dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, tetapi di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut tidak menjelaskan secara terperinci tentang apa yang dimaksud dengan data formil seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 juga tidak menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Apabila ketentuan Pasal 54 ayat (2) dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut dihubungkan dengan pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT dalam pembuatan akta, maka akan timbul pertanyaan, apakah merupakan suatu hal yang patut dan adil, secara hukum PPAT merupakan media untuk menciptakan suatu alat bukit yang mempunyai kekuatan sebagai bukti otentik bagi perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dan sebagai media PPAT menerima jasa honorarium bukan harga transaksinya dan akta PPAT yang merupakan akta party (akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu) sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) harus dilimpahkan pertanggungjawaban hukumnya kepada PPAT.

Dalam pelaksanaan jabatannya selaku PPAT, seorang PPAT harus senantiasa berpegang teguh pada etika profesi, selalu mengingal semua sumpah profesi jabatannya, mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, harus mengetahui batas kewenangannya dan dapat memilih apa

yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan serta dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta) Dengan demikian, dalam melaksanakan tugas dan jabatannya selaku PPAT, maka seorang PPAT akan dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Berdasarkan wawancara yang telah penulis lakukan di kantor PPAT Kabupaten Indragiri Hilir dan kasus yang telah penulis cantumkan yang didapat dari Jurnal Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas. Dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan” *Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*. Volume 12 Nomor 1 (2019)

Berdasarkan uraian permasalahan dan contoh kasus yang penulis kemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengangkat sebuah judul yakni : **“PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES BALIK NAMA TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) DI WILAYAH HUKUM KABUPATEN INDRAGIRI HILIR”**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana sanksi hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah dalam menjalani profesi sebagai PPAT di Kabupaten Indragiri Hilir?
2. Bagaimana pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama di Kabupaten Indragiri Hilir ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana sanksi hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah dalam menjalani profesi sebagai PPAT.
 - b. Untuk mengetahui bagaimana pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama.
2. Manfaat penelitian
 - a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) dalam kaitanya dengan pertanggungjawaban sanksi hukum terhadap oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah dalam menjalani profesi sebagai PPAT.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

D. Tinjauan Kepustakaan

Banyaknya pelanggaran-pelanggaran yang terjadi saat ini terkait PPAT yang melakukan pelanggaran demi kepentingannya sendiri maupun klien tanpa mengikuti aturan perundang-undangan yang berlaku, dihimbau dari penelitian terdahulu sebagaimana contoh kasus dari Jurnal Hukum Perdata “Pengadilan Negeri Semarang memberikan putusan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan obyek gugatan pada keadaan semula dengan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan balik nama atas sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada SHGB Nomor 532 (semula) dan/atau SHM Nomor 01299 yang terletak di Jalan Cemara Nomor 123, Kelurahan Sampangan RT.002 RW.002, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dari yang semula atas nama Nanang Karnawan, S.H., menjadi atas nama Awang Hirmawan bin R.E. Iradat, Netty Hermawaty binti R.E. Iradat dan Enny Karnawati binti R.E. Iradat; Akibat Hukum Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Akibat hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh notaris yaitu Pada dasarnya terjadi suatu perkara dimana pejabat umum telah mencari-cari keuntungan serta menyalahgunakan kewenangan yang telah diatur dalam peraturan Undang-Undang Jabatan

Notaris dan seorang klien/penghadap lainnya merasa dirugikan atas terbuatnya suatu akta yang mengandung keterangan palsu oleh notaris.

Maka mengenai pembatalan akta adalah menjadi kewenangan hakim perdata, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Pembatalan menimbulkan keadaan tidak pasti, oleh karena itu Undang-Undang memberikan waktu terbatas dalam hal menuntut dimana oleh Undang-Undang dapat dilakukan pembatalan apabila hendak melindungi seseorang terhadap dirinya sendiri.

Dengan demikian dalam suatu putusan oleh hakim perdata, selama tidak dimintakan pembatalan maka perbuatan hukum/perjanjian yang tercantum dalam akta tersebut akan tetap berlaku atau sah. Pembatalan terhadap suatu akta otentik dapat juga dilakukan oleh notaris apabila para pihak/penghadap menyadari adanya kekeliruan atau kesalahan yang telah dituangkan dalam akta tersebut. Sehingga dapat membuat keraguan terhadap kesepakatan/perjanjian dari para pihak/penghadap, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh notaris”.

Pertanggungjawaban mengandung asas kesalahan (asas culpabilitas), yang didasarkan pada keseimbangan monodualistik bahwa asas kesalahan yang didasarkan pada nilai keadilan harus disejajarkan berpasangan dengan asas legalitas yang didasarkan pada nilai kepastian. Walaupun Konsep berprinsip bahwa pertanggungjawaban pidana berdasarkan kesalahan, namun dalam beberapa hal tidak menutup kemungkinan adanya pertanggungjawaban pengganti (vicarious liability) dan

pertanggungjawaban yang ketat (strict liability). Masalah kesesatan (error) baik kesesatan mengenai keadaannya (error facti) maupun kesesatan mengenai hukumnya sesuai dengan konsep alasan pemaaf sehingga pelaku tidak dipidana kecuali kesesatannya itu patut dipersalahkan.⁶

1. Pertanggungjawaban (Profesi)

Pertanggungjawaban Profesi adalah pertanggungjawaban kepada diri sendiri dan masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang profesional bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya.⁷

Di Indonesia salah satu profesi yang dituntut professional dalam menjalankan profesinya adalah Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.⁸

Menurut Suhrawadi Lubis blum ada kata sepakat dikalangan sarjana tentang apa sebenarnya definisi profesi, sebab tidak ada suatu standart yang disepakati tentang pekerjaan/tugas bagaimanakah yang dikatakan profesi itu. Sebagai pegangan, Suhrawadi mengemukakan pendapat *J. Spillane SJ* dalam buku “Nilai-Nilai Etis dan Kekuasaan

⁶ Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas. “Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan” *Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*. Volume 12 Nomor 1 (2019)

⁷ . Abdul Ghopur Anshori, *Lembaga Kenotariat Indonesia, Prespektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 29.

⁸ . Supriadi, *Etika Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2006, hlm. 29.

Utopis”, bahwa yang dimaksud dengan profesi adalah jabatan seseorang yang tidak bersifat komersial, mekanis, pertanian dan sebagainya. Menurut Kamus Besar Undonesia yang dimaksud dengan profesi adalah bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian tertentu (keterlampilan, kejurusan, dan sebagainya).

Menurut Liliana Tedjosaputro, agar suatu lapangan kerja dapat dikategorikan sebagai profesi, diperlukan beberapa unsur sebagai berikut.

- a. Pengetahuan
- b. Penerapan keahlian (*competence of application*)
- c. Tanggung jawab sosial (*social responsibility*)
- d. *Self control*
- e. Pengakuan oleh masyarakat (*social sanction*)

Selanjutnya *Brandels* mengemukakan bahwa untuk dapat disebut sebagai profesi, pekerjaan itu sendiri harus mencerminkan adanya dukungan berupa yaitu :

- a. Ciri-ciri pengetahuan (*intellectual character*)
- b. Diabdikan untuk kepentingan orang lain (masyarakat)
- c. Keberhasilannya bukan didasarkan pada keuntungan finansial
- d. Keberhasilannya menentukan antara lain sebagai ketentuan yang merupakan kode etik, serta bertanggung jawab dalam memajukan dan penyebaran profesi yang bersangkutan
- e. Ditentukan oleh standar kualifikasi profesi.

Menurut Abdulkadir Muhammad pekerjaan dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu :

- a. Pekerjaan dalam arti umum, yaitu pekerjaan apa saja yang mengutamakan kemampuan fisik, baik bersifat sementara atau tetap dengan tujuan memperoleh pendapatan (penghasilan).
- b. Pekerjaan dalam arti khusus, yaitu pekerjaan yang mengutamakan kemampuan fisik dan intelektual, baik bersifat sementara atau tetap dengan tujuan pengabdian.
- c. Pekerjaan dalam arti tertentu, yaitu pekerjaan bidang tertentu yang mengutamakan kemampuan fisik dan intelektual, bersifat tetap dengan tujuan memperoleh pendapatan. Pekerjaan dalam arti tertentu inilah yang dapat dikategorikan sebagai profesi.⁹

2. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan yang

⁹ . Lubis Sahrawardi K, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 57-59.

berlaku. Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.¹⁰

Dalam peraturan perundang undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.¹¹

Sri Winarsi menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan

¹⁰ . Santoso, *loc cit.*

¹¹ . Budi Harsono, *PPAT Sejarah Dan Tugas Kewenangannya*, Majalah Renvoi, Jakarta, 2007, hlm. 11.

¹² . Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Surabaya, 2002, hlm. 186.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian, yang diubah oleh undang undang nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok kepegawaian. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.43 Tahun 1999 menyatakan bahwa pejabat negara terdiri atas:

- a. Presiden dan Wakil Presiden;
- b. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat;
- d. Ketua, Wakil Ketua, Ketua Muda, dan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta Ketua, Wakil Ketua, dan Hakim pada semua Badan Peradilan.
- e. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Dewan Pertimbangan Agung;
- f. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Badan Pemeriksa Keuangan;
- g. Menteri dan jabatan yang setingkat Menteri;
- h. Kepala Perwakilan Republik Indonesia diluar negri yang berkedudukan sebagai Duta Besar dan Berkuasa Penuh;

- i. Gubernur dan Wakil Gubernur;
- j. Bupati/Walikota, dan Wakil Bupati/Wakil Walikota;
- k. Pejabat Negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan ada 3 macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPATS ini adalah kepala kecamatan.

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah pejabat Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. PPAT

Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.¹³

3. Pengertian Kepemilikan SHM

Pengertian hak milik. Hak menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan trpenuh yabg dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingatkan ketentuan dalam pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, makah Hak Miliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memnuhi syarat sebagai subjek Hak Miliknya.

Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus.

Terpenuhi, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada nya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak brinduk pada hak atas tanah dapat di punyai oleh persorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh

¹³ . *Ibid*, hlm. 62-64.

menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.¹⁴

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut¹⁵:

- a. Beralih, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam

¹⁴ . Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 90-91.

¹⁵ Kartini Mujadi & Gunawan Widjaja, *SERI HUKUM HARTA KEKAYAAN: HAK-HAK ATAS TANAH*, Jakarta, 2008, hal.137

Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Dialihkan / Pemindahan Hak artinya berpindahnya Hak Milik Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas Tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) keculai lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

Prosedur pemindahan Hak Milik Atas Tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria / Kepala BPN No 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan Hak karena lelang diatur dalam pasal 41 PP No.24 Tahun 1997 jo

Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria / Kepala BPN No 3 Tahun 1997.

Subjek dari Hak Milik berdasarkan aturan UUPA dan peraturan pelaksanaannya lainnya sebagai berikut, yaitu :

a. Perseorangan

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.(Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 Ayat 1 1960)

b. Badan Badan Hukum

Pemerintah menetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat syaratnya (pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan badan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah yaitu Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), Koprasi Pertanian, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

E. Konsep Operasional

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat bermakna, sesuai dengan apa yang diharapkan penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti maksud judul penelitian tersebut.

Pertanggung Jawaban hukum secara umum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berfikir menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Sedangkan purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan. (http://ejournal.unpatti.ac.id/ppr_iteminfo_lnk.php?id=1107, diakses pada tanggal 07 Juni 2021)

Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.¹⁶

Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah suatu proses peralihan nama dari pihak pertama dan pihak kedua, yang berkaitan dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas suatu tanah, ketika ingin

¹⁶ . Santoso, *loc cit.*

melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) maka harus mengetahui beberapa syarat yaitu :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- 2) Formulir permohonan mencakup identitas diri, luas letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, dan pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
- 3) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 4) Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 5) Sertifikat asli.
- 6) Untuk perorangan yang keperdataannya tunduk pada hukum perdata dibuktikan dengan penetapan Pengadilan. Atau yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan surat pernyataan perubahan nama dari yang bersangkutan, diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat.
- 7) Untuk instansi dibuktikan dengan keputusan pejabat yang berwenang tentang perubahan nama instansi atau untuk badan hukum dibuktikan dengan akta notaris yang memuat perubahan nama dengan pengesahan dari pejabat yang berwenang.

Atau untuk melegalkan perubahan yuridis, tentu dibutuhkan data dan tahapan prosedur. Terdapat 2 jalur yang dapat Anda pilih untuk pencatatan

perubahan data yuridis, yaitu mengurus sendiri ke Kantor Pertanahan atau meminta bantuan PPAT.

- 1) Minta Bantuan PPAT; maka Anda harus menyerahkan berkas permohonan balik nama yang ditandatangani pembeli, akta jual – beli dari PPAT, sertifikat tanah asli, KTP pembeli dan penjual, bukti pelunasan Surat Setor Pajak Penghasilan (SSP PPh), dan bukti pelunasan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSBBPHTB).
- 2) Mengurus sendiri; data yang diperlukan sama seperti jika Anda meminta bantuan PPAT ditambah surat pengantar dari PPAT, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), izin peralihan hak (untuk rumah susun dan tanah Negara), dan surat pernyataan calon penerima hak.

Sebagaimana telah ditetapkan aturan mengenai hak milik yaitu sebagaimana Penjelasan dari pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik merupakan suatu hal turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Miliknya.¹⁷

¹⁷ . Ibid., hlm. 90.

Kabupaten Indragiri Hilir adalah sebuah kabupaten yang terletak di Provinsi Riau, Indonesia.

F. Metode Penelitian

Sebagaimana yang penulis harapkan untuk mendapatkan data yang sistematis dan akurat, maka dalam pembuatan prososal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang akan penulis gunakan adalah *observational reseach* atau dengan cara survey yaitu penelitian yang mengambil sampel dari suatu populasi dan menggunakan wawancara sebagai alat pengumpulan data pokok.¹⁸

Sedangkan apabila ditinjau dari sifatnya maka penelitian ini di kategorikan dalam penelitian deskriptif yaitu menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagai mana adanya.¹⁹

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Indragiri Hilir, dikarenakan banyak masyarakat diwilayah hukum tersebut masih belum memiliki Sertifikat Hak Millik (SHM).

3. Populasi dan Sampel

¹⁸. Masri Singarimbun Dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, PT Pustaka LP3ES Indonesia, 2005, hlm. 3.

¹⁹. D. Mutiara Hatia Putri, *Keputusan Dalam Meningkatkan Produktifitas Kerja Pegawau Negeri Sipil*, Institut Ilmu Pemerintahan Departemen Dalam Negeri, Jakarta, 2000, hlm. 36.

Populasi ialah sekelompok objek yang ingin ditelaah berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya. Sensus ialah teori yang dapat dilakukan jikalau jumlah popilasinya kecil maupun sedikit, hingga memungkinkan penelitian menerapkan populasi secara penuh sebagai responden.²⁰

Responden ialah seorang atau individu yang memberikan tanggapan mengenai soal yang akan di ajukan peneliti. Responden merupakan seorang atau individu yang terikat secara langsung dengan bahan yang diperlukan dan juga sumber yang nantinya hasil wawancaranya dapat dijadikan sebagai bahan dalam penelitian ini.

Perlunya melakukan survei dan juga bertemu langsung dengan responden yang memiliki keterkaitan dengan penelitian adalah suatu yang tidak dapat dipisahka dalam suatu penelitian sosioloigis (survei). Sehubungan dengan pengertian tersebut maka yang akan penulis jadikan responden di dalam penelitian ini adalah : Kepala Kantor Pertanahan Indragiri Hilir 1 (satu) orang, Majelis Pembina, Pengawas Daerah 5 (lima), dan 6 (dua) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah Diwilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir.

Keadaan responden di atas untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

²⁰ . Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan S 15 CMkripsi Fakultas Hukum*, UIR Press, Pekanbaru, 2013, hlm.16

Tabel I.1
Responden dari Populasi

No	Responden	Jumlah
1.	Kepala Kantor Pertanahan Indragiri Hilir	1 orang
3.	Majelis Pembina dan Pengawas Daerah	5 orang
4.	Pejabat Pembuat Akta Tanah Diwilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir	6 orang
Jumlah		12 orang

Sumber data lapangan Tahun 2021

Berdasarkan survei yang telah peneliti lakukan dan jumlah PPAT yang ada di Kabupaten Indragiri Hilir yang cukup besar, maka penelitian ini menggunakan metode *random*, yaitu pengumpulan data sebagaimana sampel telah ditetapkan di awal oleh peneliti untuk dapat menjadi wakil populasi yang ada, yang mana dari sampel-sampel yang ada telah ditetapkan secara acak

4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu data primer dan data sekunder, yang terdiri dari :

- a. Data primer adalah data utama yang diperoleh oleh penulis melalui responden dengan menggunakan data wawancara langsung kepada responden.

- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai literatur tentang pendapat para ahli hukum dan teori-teori yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.

5. Alat Pengumpul Data

Wawancara yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden. Metode ini dipakai untuk mengetahui pendapat mengenai Pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM) di wilayah hukum Kabupaten Indragiri Hilir, problematika yang dihadapi serta upaya yang dilakukan.

6. Analisis Data

Penelitian bidang hukum dengan menggunakan metode observasi yakni dengan cara data wawancara yang dikumpulkan, kemudian diolah dan disajikan dengan cara membandingkan antara data lapangan dengan pendapat para ahli atau dengan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar yuridis dalam penelitian.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode induktif. Yaitu metode berpikir yang menerapkan hal-hal yang umum terlebih dahulu untuk seterusnya dihubungkan dalam

bagian-bagiannya yang khusus. Dalam hal khusus adalah hal-hal yang penulis jumpai di lapangan atau hasil dari wawancara sedangkan hal umum adalah pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan yang mendukung dan membahas hal yang penulis jumpai di lapangan.



BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Sejarah Lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.²¹

Institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada semenjak tahun 1961 berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan sebutan Pejabat saja. bahwa yang dimaksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ditemukan pada Pasal 1 PMA No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

²¹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mondar Maju, Jakarta, 2010, hlm. 89-90.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas keberadaannya dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta.²²

PPAT sebagai jabatan yang memang sejak semula dimaksudkan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum dengan objek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Eksistensi PPAT harus memiliki landasan hukum yang kuat dan jelas sehingga akta yang dilahirkan dari pelaksanaan jabatan tersebut, tidak dipermasalahkan di kemudian hari dan tidak menimbulkan kerugian kepada masyarakat yang berhubungan dengan jabatan tersebut.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

²² . *Ibid*, hlm. 105-106

Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat/ Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.

Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dilahirkannya, bentuk dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut dikenal dengan istilah pejabat dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No 10 Tahun 1961) yang mengatur mengenai Pejabat, yaitu:

- a. Pasal 19: "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 di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".

- b. Pasal 38: "Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya. Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam

Pasal 19 Peraturan Pemerintah no 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria No 10 Tahun 1961 (TLN 2344). Dalam Pssal 3 ayat (1) Peraturan Menteri tersebut, disebutkan bahwa 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 pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Dalam peraturan perundang-undangan tersebut diatas, belum disebut secara eksplisit bahwa Pejabat yang dimaksudkan disebut dengan nama PPAT. Penyebutan secara eksplisit pertama kali ditemukan dalam Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria No 10 Tahun 1961: “apabila untuk suatu kecamatan belum

ditunjuk seorang pejabat khusus, maka Asisten Wedana "ambstholve" menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut diatur secara detail tentang pelaksanaan pembuatan akta di hadapan "pejabat". Setiap pembuatan akta di hadapan "pejabat", harus menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang diketik dengan ukuran kertas tertentu dan harus mendapat persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir tercetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos. Pengaturan demikian dilatarbelakangi oleh pertimbangan bahwa pada waktu itu sebagian besar PPAT dijabat oleh Camat yang karena jabatannya (ex officio) menjalankan sementara Jabatan PPAT, agar dapat memudahkan pelaksanaan jabatannya termasuk petunjuk pengisian formulir atau blangko akta tersebut.

Peraturan tersebut ternyata masih dipertahankan sampai saat ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut peraturan ini disebutkan bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat dengan menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang telah dicetak lebih dahulu. Artinya PPAT tidak boleh membuat bentuk akta sendiri karena harus menggunakan blangko yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Fungsi blangko akta PPAT secara tegas dinyatakan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 96 ayat (1-3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sehingga syarat ini harus disesuaikan dengan maksud pelaksanaan tugas Jabatan PPAT tersebut. Pasal dalam UUPA yang terkait dengan keberadaan Jabatan PPAT tersebut dapat ditemukan di Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal UUPA. Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual-beli, tukar-menukar dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudiandiganti dengan PP No. 24 Tahun 1997.

UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya Pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dengan menggunakan metode interpretasi sistematis, serangkaian ketentuan yang berkaitan satu sama lain tersebut sudah cukup untuk memberikan pemahaman, bahwa keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA, sehingga memiliki landasan hukum yang kuat. Metode interpretasi sistematis adalah penafsiran yang menghubungkan antara pasal yang satu dengan pasal yang lainnya dalam suatu peraturan perundang-undangan atau dengan peraturan perundang-undangan yang lain, serta membaca penjelasannya sehingga dapat dipahami maksudnya.

Kemudian dalam perkembangannya, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang terbit kemudian, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, memuat ketentuan tentang keberadaan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) yang menyatakan pemindahan hak sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta PPAT yang didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Penjelasan ayat (1) tersebut menyatakan: "Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris atau surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Di dalam UU Rumah Susun yang baru, yaitu UU 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 "notaris PPAT" untuk SHM Sarusun, dan "notaris" untuk SKBG

(sertifikat kepemilikan bangunan gedung) Sarusun sebagai bukti peralihan hak.

- b. Undang-Undang No.21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2000 tentang Bea Peroleh Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menegaskan siapa PPAT dan bagaimana kedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu: "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu 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".
- d. Selain dalam UU Hak Tanggungan tersebut, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, juga menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum. Pasal 1 angka 5 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- e. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961, juga menyebut PPAT sebagai pejabat umum, sebagaimana ditentukan dalam

Pasal 1 angka 24: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

- f. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998) menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan 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.

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut diatas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini".

Penyebutan PPAT sebagai pejabat umum dengan sendirinya mempertegas kedudukan PPAT itu sendiri. Apa yang dimaksud dengan pejabat umum dalam UU tersebut tidak dijelaskan. Istilah pejabat umum diterjemahkan dari istilah "openbare Ambtenaren" yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (reglement op het Notaris-amt in Indonesie) S.1860-3 sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 No. 101 dan pasal 1868 BW.

Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan. PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan diatas, menurut Boedi Harsono konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.” Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Jabatan Notaris dan Jabatan PPAT adalah jabatan yang dapat dirangkap oleh 1 (satu) orang, dalam 1 (satu) tempat kedudukan kota/kabupaten yang sama. Sampai dengan saat ini, masih banyak masyarakat yang masih tidak dapat membedakan tugas dan fungsi jabatan Notaris dan jabatan PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

(BPN).Pembinaan dan Pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN.²³

Organisasi tempat bernaung para PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan mempunyai kode etik sendiri yaitu Kode Etik PPAT.Penegakan Kode Etik PPAT merupakan tugas dan wewenang dari Pengurus IPPAT dan Majelis Kehormatan IPPAT sebagai organ/ alat perlengkapan Organisasi/Perkumpulan IPPAT.

2. Tugas Pokok Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok yang dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.²⁴

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau

²³.Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, M.Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan PPAT (panduan praktis dan mudah taat hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm.124-125

²⁴ *Ibid*, hlm. 167-168.

tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai.²⁵ Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya. Sementara itu, kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu yaitu berkaitan dengan :

- 1) Pemindahan hak atas tanah
- 2) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
- 3) Pembebasan hak atas tanah
- 4) Surat kuasa membebankan hak tanggungan

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerojo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu ;

- 1) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.

²⁵ Hatta Isnaini, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Phoenix, Jakarta Pusat, 2017, hlm.70-71

- 2) Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstair kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- 3) Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.²⁶

3. Pertanggungjawaban PPAT

Yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku disamping itu PPAT memiliki tanggung jawab :

- a) Wajib bersumpah
- b) Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertifikat hak atas tanah” yang bersangkutan.
- c) Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- d) Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya.

²⁶ *Ibid*, hlm. 93-94

- e) Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.²⁷

4. Jenis-Jenis **Pembagian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu²⁸:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan, Unsur-unsurnya, meliputi :
 - 1) Pejabat pemerintah
 - 2) Tugasnya, Cakupan wilayah tugasnya
- c) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk

²⁷ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2021, hal.130-131

²⁸ *Ibid*, hlm. 177-178

karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka jangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai Unsur-unsurnya, meliputi :

- 1) Pejabat BPN
- 2) Adanya tugas
- 3) Cakupan tugasnya.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “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”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 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”. selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat

Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.²⁹

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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”. Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dari semua Peraturan

²⁹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Bandung, 2016, hal.68-69

Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun 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 di bidang atau kegiatan tertentu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah,

pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.³⁰

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.³¹ Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Diberhentikan oleh Menteri merupakan suatu penyelesaian dari ada seseorang diangkat sebagai PPAT, tetapi kemudian diangkat sebagai Notaris di kota lain, sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguhpun kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Hal ini sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian sebagai Notaris di kota lain tetap

³⁰ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT.Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hal.96-97.

³¹ *Ibid*, hlm. 124-125.

memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala BPN hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

Prinsip Kehati-hatian PPAT Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerjasama dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta PPAT yang diperlukan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan pihak bank dengan debeturnya. Pada umumnya bank datang ke PPAT untuk meminta bantuan bagaimanakah pengurusan tanah serta dibuatkan akta sesuai kewenangannya didasarkan undang-undang serta sesuai kewenangannya agar tidak merugikan berbagai pihak, terkait dengan tanah yang dibebani hak tanggungan. Mereka percaya atas jabatan PPAT sebagai antisipasi masalah di kemudian hari.

Posisi seperti ini sering kurang dipahami oleh PPAT sehingga kurang memperhatikan kehati-hatian yang hasilnya adalah terdapat masalah dengan objek akta, subjek akta, serta mengancam reputasi dari PPAT itu sendiri. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *Prudential Principle* atau *Precautionary Principle*. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *prudence*.

Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "*prudence*" sebagai berikut: "Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan." Pada dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada

kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair McIntyre, yang menyatakan: Kebajikan yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya. Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence* sebagai “sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”. Dari teori *prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.

Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang, pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang

dapat terjadi dari tindakannya sekarang. demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain. prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu.

Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

B. Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Pembina dan Pengawas Daerah PPAT

1. Pengertian Majelis Pengawas Pembina

Yang mana posisi sebagai ketua Majelis Pembina dan Pengawas dipegang oleh unsur pemerintah, dan wakil ketua dipegang oleh unsur IPPAT,

Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar

para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³²

Adanya amanat dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam Peraturan Menteri ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018), yang diundangkan pada 20 Maret 2018. Lahirnya Permen ATR/Ka.BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.³³

Secara keseluruhan untuk pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, namun dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan terhadap PPAT yang dilaksanakan

³² Urip Santoso, *PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta Edisi Pertama*, Jakarta, 2016, hal.82-83

³³ *Ibid*, hlm. 90-91

oleh Menteri dapat berupa penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an, menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik. Adapun mengenai bentuk pembinaan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa³⁴ :

- a) Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- b) Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan
- c) Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik
- d) Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai kode etik Selain pembinaan sebagaimana dimaksud di atas, kepala kantor pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.

³⁴ Habib Adjie, *Merajut Pembinaan Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya, Jakarta, 2014, hal.23

Pengawasan terhadap pelaksanaan PPAT ini dilakukan secara internal, dari instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Yakni seperti memeriksa minut/akta, mengawasi kinerja PPAT, dalam hal ini juga termasuk papan nama yang ada di kantor PPAT dan pembuatan stempel yang sudah sesuai aturan.

Untuk pembinaan berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik, dilaksanakan secara berkala. dalam melakukan pembinaan tersebut, kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.³⁵

2. Pengertian Pengawas Daerah PPAT

Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 diatur pula mengenai pengawasan terhadap PPAT. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap PPAT meliputi Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.³⁶

Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara melakukan Pengawasan terhadap PPAT yang terdiri atas 2 jenis yakni pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan pengawasan terhadap penegakan aturan

³⁵ *Ibid*, hlm. 87-88

³⁶ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal 47

hukumnya. Didalam pengawasan bidang penegakan aturan hukum PPAT, hal ini berkaitan dengan etiknya seorang PPAT, sejauh ini telah dilakukan pemeriksaan dan terdapat salah satu seorang PPAT yang terkena kasus narkoba, hal ini termasuk ke dalam pengawasan terhadap PPAT di bidang penegakan aturan hukum sesuai Kode Etiknya.

Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Objek pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tersebut berupa pengawasan terhadap:

- 1) Tempat kedudukan kantor PPAT
 - 2) Stempel jabatan PPAT
 - 3) Papan nama, dan kop surat PPAT
 - 4) Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
 - 5) Penyampaian laporan bulanan akta
 - 6) Pembuatan daftar Akta PPAT
 - 7) Penjilidan Akta, warkah pendukung Akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta
 - 8) Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri
- Pengawasan atas pelaksanaan jabatan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya, yang dilakukan oleh Kepala kantor wilayah BPN, dilaksanakan secara berkala, dan Kepala kantor pertanahan, dilaksanakan

paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT.

Dalam melakukan pemeriksaan tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Apabila pemeriksaan ke kantor PPAT tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, maka dilaksanakan dengan ketentuan mendapat penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dan dilakukan paling sedikit dua orang. Hasil pemeriksaan dibuat dalam bentuk risalah. Apabila terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.³⁷

Hasil pemeriksaan ke kantor PPAT dilaporkan secara berkala kepada Menteri. Pelaporan dilakukan berjenjang, dengan ketentuan :

- 1) Kepala kantor pertanahan menyampaikan kepada kepala kantor wilayah BPN
- 2) Kepala kantor wilayah BPN menyampaikan pelaporan di wilayahnya dan pelaporan dari kantor pertanahan kepada direktur jenderal, paling lambat pada minggu kedua awal bulan

³⁷ B.F Sihombing, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Prenanda Media, Jakarta, 2010, Hal.55

- 3) Direktur jenderal meneruskan laporan kepala kantor pertanahan dan kepala kantor wilayah BPN kepada Menteri Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT dilaksanakan atas temuan dari kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan yang berasal dari masyarakat, baik perorangan/badan hukum, dan/atau pengaduan yang berasal dari IPPAT atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, antara lain :

- 1) Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT
- 2) Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan
- 3) Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundangundangan
- 4) Melanggar kode etik.

Sedangkan organ pengawas Notaris berjumlah 9 (sembilan) orang yang terdiri atas 3 (tiga) unsur yakni pemerintah, organisasi Notaris, dan Akademisi dengan susunan masing-masing unsur memasukkan 3 (tiga) orang perwakilan.

kewenangan dari organ pengawas PPAT. Pada tingkat daerah, kewenangan berupa pemberian rekomendasi sanksi untuk teguran tertulis maka akan diproses surat teguran oleh Kepala Kantor Pertanahan,

kemudian untuk sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat adalah akan ditindak lanjuti oleh Menteri berdasarkan usulan dalam tingkatan berjenjang, dengan menetapkan Surat keputusan pemberhentian dengan hormat atau Surat keputusan pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan untuk organ pengawas Notaris tingkat daerah kewenangan sebatas pemeriksaan pemberian sanksi teguran lisan dan tertulis merupakan kewenangan Majelis Pengawas Wilayah dan sanksi pemberhentian sementara, banding atas sanksi dan penolakan cuti, merupakan kewenangan Majelis Pengawas Pusat serta untuk pemberhentian secara hormat dan tidak hormat merupakan kewenangan menteri atas usulan Majelis Pengawas Pusat.³⁸

PPAT diberikan kewenangan yang bersifat atribusi oleh peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 untuk menerbitkan sertifikat. Pada pasal 1 butir 1 PP No. 37 tahun 1998 dinyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum. Ketentuan ini sudah tercantum dalam PP pendahulunya yakni Nomor 10 tahun 1961 yang menguraikan bahwa sebagai pejabat umum. Namun pula didalam definisi tersebut terdapat ketentuan yang menjelaskan bahwa selain sebagai pejabat umum juga bertugas untuk membantu kepala kantor pertanahan dalam melakukan kegiatan yang berkaitan dengan tanah. Dalam hal ini kedudukan antara PPAT dengan pejabat pemerintah sudah seharusnya setara dengan sifat perbantuan berupa koordinasi. Melihat pada perkembangan penentuan arah kebijakan pertanahan.

³⁸ *Ibid*, hlm. 98-99

Pemerintah mulai melibatkan PPAT yang dalam hal ini diwakili oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah salah satunya dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 02 Tahun 2018.

Yakni sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Menteri dalam hal ini mendelegasikan wewenang pengawasan tersebut kepada suatu badan dengan nama Majelis Pembina dan Pengawas. Lebih lanjut, Menteri sebagai pemegang kewenangan asal memberikan kewenangannya kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT selaku penerima kewenangan dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan pengawasan tersebut pada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Kemudian keanggotaan didalam Majelis Pembina dan Pengawas PPAT tersebut, melibatkan unsur IPPAT menjadi salah satu unsur daripada organ pengawas PPAT.

3. Bentuk Pembinaan Dan Pengawasan Yang Dilakukan Oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Saat ini Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mem bentuk Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD), berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 2018, yang bertujuan menjadikan Pejabat Pembuat Akta

Tanah Badan Pertanahan Nasional lebih profesional dan berintegritas, yang artinya Akta-akta yang dibuatnya mempunyai kepastian hukum dan pelayanan yang baik berdasarkan kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Sehingga diharapkan meminimalisasi adanya maksud dari oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang nakal. Serta memberikan pendampingan kepada oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terindikasi terlibat kasus Pidana.³⁹

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat yang selanjutnya disingkat MPPP adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah yang selanjutnya disingkat MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah yang selanjutnya disingkat MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.⁴⁰

Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang

³⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penandamedia Group, Bandung, 2012, hal 47-47

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 62

berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan. Disamping itu, perlunya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan kepada PPAT adalah untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik, menjaga profesionalitas dan martabat PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁴¹

Banyak pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT namun belum diberikan sanksi. Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adanya amanat dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam Peraturan Menteri ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis Permen

⁴¹ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Reka Cipta, Jakarta Selatan, 2008, hal 38

ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018), yang diundangkan pada 20 Maret 2018.⁴²

Lahirnya Permen ATR/Ka.BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.⁴³

Pasal 7 ayat (2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Mengenai Pembinaan dan Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dapat dikatakan bahwa ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2018 termasuk peraturan Perundang-undangan yang dalam pelaksanaannya dalam melakukan Pembinaan, Pengawasan dan sampai memberikan sanksi kepada PPAT apabila terbukti bersalah dalam menjalankan jabatan PPAT maka keputusan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT mempunyai keputusan yang kuat dan sah serta mengikat.

⁴² *Ibid*, hlm. 75

⁴³ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, Hal.76

Sebagai bagian pelaksanaan memberi kemudahan investasi yang sedang dijalankan Pemerintahan Jokowi-JK baik yang sudah diatur dalam Peraturan Menteri No. 14 Tahun 2018 tentang Ijin Lokasi perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, maka sudah seharusnya PPAT turut serta berkontribusi terhadap pelayanan kepada masyarakat maupun penanam modal dalam menjalankan profesi PPAT.

Sebagai PPAT terus menerus meningkatkan kemampuan diri terhadap pengetahuan dan profesionalisme dalam wujud pelaksanaan peraturan perundang-undangan dengan baik dan menjalankan kode etik PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini lah yang menjadi perhatian Kementerian ATR/BPN sehingga dengan demikian Kementerian ATR/BPN dan bersama PP IPPAT perlu terus menerus melakukan pembinaan, pengawasan agar pelaksanaan Jabatan PPAT tidak memunculkan masalah hukum atas akta-akta PPAT nya. Masalah-masalah hukum terhadap akta-akta PPAT tersebut tentu tidak diinginkan oleh siapapun, masyarakat, termasuk oleh Penanam Modal. Sehingga harapan pemerintah membuat iklim investasi yang kondusif dan mempunyai daya saing terhadap negara-negara lain, menarik dan memberikan kemudahan investasi tidak sia-sia.

Secara keseluruhan untuk pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, namun dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan

Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Menteri dapat berupa penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an, menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik. Adapun mengenai bentuk pembinaan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa⁴⁴ :

- 1) Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 2) Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan
- 3) Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik
- 4) Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai kode etik Selain pembinaan sebagaimana dimaksud di atas, kepala kantor pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.

⁴⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Prenanda, Bandung, 2016m Hal.87

Majelis Pembina dan Pengawas Daerah mengatakan “Pengawasan terhadap pelaksanaan PPAT ini dilakukan secara internal, dari instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Yakni seperti memeriksa minut/akta, mengawasi kinerja PPAT, dalam hal ini juga termasuk papan nama yang ada di kantor PPAT dan pembuatan stempel yang sudah sesuai aturan”.

Untuk pembinaan berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik, dilaksanakan secara berkala. dalam melakukan pembinaan tersebut, kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.⁴⁵

Selain ditentukan mengenai pembinaan terhadap PPAT, dalam Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 diatur pula mengenai pengawasan terhadap PPAT. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap PPAT meliputi Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT. Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara melakukan Pengawasan terhadap PPAT yang terdiri atas 2 jenis

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 124-125.

yakni pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan pengawasan terhadap penegakan aturan hukumnya. didalam pengawasan bidang penegakan aturan hukum PPAT, hal ini berkaitan dengan etiknya seorang PPAT, sejauh ini telah dilakukan pemeriksaan dan terdapat salah satu seorang PPAT yang terkena kasus narkoba, hal ini termasuk ke dalam pengawasan terhadap PPAT di bidang penegakan aturan hukum sesuai Kode Etiknya.

Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tersebut berupa pengawasan terhadap:

- a. Tempat kedudukan kantor PPAT
 - b. Stempel jabatan PPAT
 - c. Papan nama, dan kop surat PPAT
 - d. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
 - e. Penyampaian laporan bulanan akta
 - f. Pembuatan daftar Akta PPAT
 - g. Penjilidan Akta, warkah pendukung Akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta
 - h. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri
- Pengawasan atas pelaksanaan jabatan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya, yang dilakukan oleh Kepala kantor wilayah BPN, dilaksanakan secara berkala, dan

Kepala kantor pertanahan, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Diwilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir mengatakan “Kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT. Dalam melakukan pemeriksaan tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya, apabila pemeriksaan ke kantor PPAT tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, maka dilaksanakan dengan ketentuan mendapat penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dan dilakukan paling sedikit dua orang. Hasil pemeriksaan dibuat dalam bentuk risalah. Apabila terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT”.

Hasil pemeriksaan ke kantor PPAT dilaporkan secara berkala kepada Menteri Pelaporan dilakukan berjenjang, dengan ketentuan:

- 1) Kepala kantor pertanahan menyampaikan kepada kepala kantor wilayah BPN
- 2) Kepala kantor wilayah BPN menyampaikan pelaporan di wilayahnya dan pelaporan dari kantor pertanahan kepada direktur jenderal, paling lambat pada minggu kedua awal bulan

3) Direktur jenderal meneruskan laporan kepala kantor pertanahan dan kepala kantor wilayah BPN kepada Menteri Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT dilaksanakan atas temuan dari kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan yang berasal dari masyarakat, baik perorangan/badan hukum, dan/atau pengaduan yang berasal dari IPPAT atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.⁴⁶

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, antara lain :

- 1) Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT
- 2) Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan
- 3) Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundangundangan
- 4) Melanggar kode etik Pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian.⁴⁷

⁴⁶ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT*, Persada Group, Surabaya, 2003, Hal.43-44

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 55

Dalam hal pengaduan dari masyarakat diterima oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT maka pengaduan diteruskan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD). Masyarakat dapat melaporkan PPAT yang bermasalah, dengan tujuan agar tidak ada terjadi lagi peristiwa yang sama dan melahirkan PPAT yang berkualitas dan benar benar menjalankan tugasnya sesuai dengan kode etik.⁴⁸

Maka dalam hal ini PPAT harus bekerja sesuai dengan aturan yang ada karena mereka selalu diawasi. Dengan dilakukannya Pengawasan yang efektif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat meminimalisir pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT untuk tercapainya pelaksanaan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku demi melindungi kepentingan masyarakat.

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan

⁴⁸ Khairulnas, Leny Agustan, Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Permasalahan Tanah, Sinar Grafika, Surabaya, 2007, Hal.28

pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.⁴⁹

Sementara itu, bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundangundangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundangundangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”): Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah: Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.⁵⁰

Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah bertujuan:

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 52-53

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 57

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat [1]) PP Pendaftaran Tanah).⁵¹ Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah 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.

Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Peraturan Kepala BPN No. 2/2013”). Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertifikat hak atas

⁵¹ *Ibid*, hlm. 65-66.

tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013).

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai, dan hak lainnya.

Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan, sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya, Subyek Hak Milik Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut⁵² :

1. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik

⁵² Ahmad M, Ramli, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, P.T Alumni, Bandung, 2013, hal.76

2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait. Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya
 - 2) Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
 - 3) Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan

yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Terjadinya Hak Milik Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut⁵³:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
3. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah.⁵⁴

Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak

⁵³ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, PT.Refika Aditama, Bandung, hal.64-65

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 91-92

menggunakan kewenangan tersebut, penetapan pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a) PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- b) PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-undang artinya Undang-undang yang menetapkan hak milik tersebut. contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan.

Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru, penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom, Erfpacht, dan opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Peralihan Hak Milik Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke

ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sanksi Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Salah Dalam Menjalani Profesi Sebagai PPAT Di Kabupaten Indragiri Hilir

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.⁵⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, yakni Pasal 55 Kitab Undang-undang kitab Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana(KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.⁵⁶

Segala urusan mengenai tanah yang dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan

⁵⁵ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal.58

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 60

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:

- 1) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3))
- 2) Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. PPAT atau PPAT Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni :

Kepala Kantor Pertanahan Indragiri Hilir mengatakan “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti

daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.

Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, tergantung putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, selain dikenakan sanksi pidana juga dapat dikenakan sanksi administratif, ada empat hukuman disiplin berupa sanksi administrasi, yaitu :

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.
3. Pemberhentian sementara dari jabatan sebagai PPAT/PPAT Sementara, yang berkisar dari satu bulan sampai dengan enam bulan, dan 4. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.⁵⁷

Sanksi administrasi tersebut dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya. tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, tidak tertutup kemungkinan juga dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁷ Ibid, hlm. 71

(KUHPer), bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.⁵⁸

Dalam membuat suatu akta, PPAT diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak atau pihakpihak yang sengaja datang dihadapan PPAT untuk mengkonstatir keterangketerangan tersebut dalam suatu akta otentik, dalam membuat akta tersebut PPAT wajib memenuhi semua ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT serta ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Kewajiban untuk memenuhi semua ketentuan dalam membuat akta peralihan hak atas tanah berlaku juga untuk Camat selaku PPAT Sementara hanya saja akta yang dibuatnya bukan sebagai akta otentik melainkan sebagai akta di bawah tangan karena menyangkut dengan kewenangannya sebagai pejabat umum yang tidak sah. Oleh karena kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara adalah tidak memenuhi syarat pengangkatan sebagai pejabat umum maka terhadap akta yang dibuat oleh Camat akan kehilangan sifat keotentikannya tetapi sebagai akta dibawah tangan, akta tersebut tetap sah dan mengikat. Dalam Pasal 1869 KUHPerdara menentukan bahwa suatu akta tidak memiliki akta otentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan dalam hal :⁵⁹

⁵⁸ Irwansyah Lubis, Sabir Alwy, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Bandung, 2018, Hal.28

⁵⁹ N.G Yudara, *Pokok-pokok Kajian Bahasan di Seputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik*, Jakarta ; Prestasi Pustaka Publisher, 2006, hal.64-65

- 1) Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta tersebut;
- 2) Pejabat umum tidak mampu atau tidak cakap untuk membuat akta tersebut;
- 3) Cacat dalam bentuknya.

Pasal di atas mengandung arti bahwa apabila suatu akta di buat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan yang sah untuk itu dan di buat dalam bentuk yang cacat, maka akta tersebut akan mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Camat sebagai PPAT Sementara tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila akta yang dibuatnya menjadi akta di bawah tangan jika menyangkut tentang kewenangannya sebagai pejabat umum, tetapi apabila akta yang dibuat oleh camat sebagai PPAT Sementara menimbulkan kerugian bagi para pihak akibat dari cacat dari bentuknya, barulah camat tersebut dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara terdapat kasus tentang data palsu, PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak, karena PPAT dan PPAT Sementara menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaanya.

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta peralihan hak atas tanah apabila melanggar ketentuan-ketentuan yang dalam Peraturan Jabatan PPAT akan dikenakan sanksi administratif seperti yang ditentukan dalam Pasal 28 PKBPN Nomor 1 Tahun 2006, dimana PPAT sebagai pejabat umum dapat diberhentikan dengan hormat dari jabatannya ataupun diberhentikan secara tidak hormat sebagai pejabat umum. Bentuk sanksi administratif yang dikenakan berupa :

1. Dalam hal diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dengan alasan :
 - a) Permintaan PPAT itu sendiri
 - b) PPAT tidak mampu lagi menjalankan tugasnya sebagai PPAT karena keadaan kesehatan badan setelah diadakan pemeriksaan oleh tim pemeriksa kesehatan
 - c) PPAT tersebut melakukan tindakan ringan terhadap kewajiban dan larangan sebagai PPAT yang meliputi :
 - 1) Memungut uang jasa tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku
 - 2) Tidak menyampaikan laporan bulanan yang menjadi kewajibannya
2. Dalam hal diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya dengan alasan: a. PPAT tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan sebagai PPAT yang meliputi :
 - 1) Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
 - 2) Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang

mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan

- 3) Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya
- 4) Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- 5) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;

Menurut penulis, apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

PPAT atau PPAT Sementara harus bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT atau PPAT Sementara dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.⁶⁰

Pelaksanaan pemberian sanksi merupakan suatu keputusan ataupun ketetapan yang memberi beban kepada PPAT, karena tindakan pemerintah ini

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 52

harus di dasari dengan kecermatan juga keseimbangan. Selain itu badan tata usaha negara harus lebih teliti dalam menetapkan apakah seseorang telah melakukan kelalaian, sehingga pelaksanaannya harus mementingkan semua pihak dan untuk lebih berhati-hati lagi. Hal ini bertujuan agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik dan benar juga harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang tertulis yang telah dibuat dan dilandasi dengan prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik.

PPAT yang terkena permasalahan hukum hendaknya berkordinasi dengan organisasai maupun dengan rekan PPAT untuk menghadapi langkahlangkah 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, 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.

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).

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 keberadaan majelis pengawas rencananya akan dipayungi dengan perjanjian kerjasama antara Kementerian ATR/BPN dengan IPPAT.⁶¹

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

⁶¹ Wawancara Dengan PPAT Di wilayah Hukum Kabupaten Indragiri Hilir 21 Desember 2021.

notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris.

B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Di Kabupaten Indragiri Hilir

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap perannya, Pasal mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab terhadap segala tindakan yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta. Artinya, tidak hanya pertanggungjawaban secara pribadi terhadap akta, namun juga berdasarkan jabatannya untuk mulai dari pelayanan terhadap dokumen yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah seperti sertifikat sampai proses pendaftaran selesai dan menyerahkan sertifikat kepada pemegang yang berhak atas tanah tersebut.

Bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Artinya bahwa seseorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian. Agar perbuatan hukum yang hendak dilakukan sah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab memastikan persyaratan dari perbuatan yang bersangkutan. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menolak pembuatan akta jika terdapat alasan yang sah untuk itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab secara formil yang dapat disimpulkan dari ketentuan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 54 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang dalam aktanya mencantumkan menurut keterangan penghadap kecuali berdasarkan data formil. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional karena tugasnya ialah bersifat membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang fokus kepada syarat formil pendaftaran di Kantor Pertanahan yaitu dengan membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Namun, dewasa ini sering kali Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan tugas pembuatan akta melanggar ketentuan perundang-undangan dalam kasus ini adalah kesalahan PPAT didalam pengurusan SHM. Kewenangan dan kewajiban tersebut haruslah didasarkan pada perbuatan hukum yang benar-benar terjadi dan tidak melanggar undang-undang.

Pemindahan Hak Karena Pembagian Hak Bersama Pemindahan Hak Karena Pembagian Hak Bersama merupakan balik nama diantara pemegang sertifikat hak bersama kepada satu orang atau lebih, dengan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta pembagian hak bersama, kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Surat Permohonan
- b. Surat pengantar pendaftaran akta pembagian hak bersama dari PPAT
- c. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)
- d. Asli sertifikat hak atas tanah
- e. fotokopi KTP atau Identitas diri para pihak
- f. fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan
- g. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan
- h. Bukti pelunasan BPHTB terhutang
- i. Bukti Pelunasan PPh terhutang

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum. Untuk itu sangat dibutuhkan ketelitian dan pemahaman ilmu yang luas bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lalai dan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dapat dikenakan sanksi maupun tuntutan yang berakibat terhadap jabatan dan nama baiknya.

1. Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta.⁶²

Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT jika perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian, dan secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.⁶³

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan akta mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan

⁶² .Sihombing ,*Sistem Hukum Ppat Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Akademik, jakarta, 2014,hal.76

⁶³ *Ibid*, hlm. 81

tidak otentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, sehingga kekuatan akta hanya dibawah tangan, dan akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-Undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain.

2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil 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.

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan PerkaBPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (manus ministra) dan dalam kontek pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan Pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Adapun Sanksi Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Salah Dalam Menjalani Profesi Sebagai PPAT Di Kabupaten Indragiri Hilir Berdasarkan pernyataan dari Kepala Kantor Pertanahan Indragiri Hilir “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”, selain dikenakan sanksi pidana juga dapat dikenakan sanksi administratif.
2. Adapun Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Balik Nama Di Kabupaten Indragiri Hilir yaitu Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil, Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT jika perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian, dan secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan juga Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil 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, Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

B. Saran

1. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih teliti, hati-hati, dan cermat untuk membuat akta jual beli dalam peralihan hak atas tanah. Apabila para pihak penjual dan pembeli tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta (PPAT) tidak disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi menurut ketentuan peraturan, dan juga PPAT dalam melaksanakan tugas tidak hanya mengejar kebenaran formil akan tetapi harus terpenuhinya kebenaran materiil; mampu memberikan penyuluhan hukum kepada calon penjual dan pembeli, dan bisa memberikan contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan yang sebenarnya apa yang dijelaskan oleh PPAT.
2. Bagi seseorang yang akan berurusan dengan PPAT sebaiknya mencari PPAT yang benar-benar dapat dipercayai tidak hanya karena harga pengurusan murah atau diiming-imingi selesai dengan cepat, atau memaksa PPAT untuk membantu menyelesaikan surat-surat tanah yang ternyata surat-surat tanah tersebut sedang bermasalah dengan

menjanjikan PPAT harga mahal hanya untuk membuat surat-surat yang akan dipalsukan kebenarannya.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Ghopur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Budi Harsono, *PPAT Sejarah Dan Tugas Kewenangannya*, Majalah Renvoi, Jakarta, 2007.
- Hatta Isnanini, Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Phoenix, Bandung, 2019.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Idonesia*, Mandar Maju, Jakarta, 2009
- _____, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, pt.Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010
- H.Salim, *TEKNIK PEMBUATAN AKTA Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers,Bandung,2016
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, M.Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan PPAT (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018
- Lubis Sahrawardi K, *Etika Dan Tangung Jawab Profesi Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, PT Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2005.
- Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Mutiara Hatia Putri, *Keputusan Kerja Dalam Meningkatkan Produktivitas Kerja Pegawai Negri Sipil*, Institut Ilmu Pemerintahan Departemen Dalam Negeri, Jakarta, 2000.
- Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika, Bandung, 2020
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2021

Sihombing, *Sistem Hukum Ppat Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Akademik, Jakarta, 2014

Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Surabaya, 2002.

Supriadi, *Etika Tangung Jawab Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

S Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005.

Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, UIR Press, Pekanbaru, 2013.

Umar Said Sugiharto, *Suratman dan Noorhuda Muchsin, Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.

_____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

B. Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Undang-undang No. 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

C. Jurnal Hukum

Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas. "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan" *Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro*. Volume 12 Nomor 1 (2019)

D. Artikel / Internet

<https://mediacenter.inhilkab.go.id/berita/badan-pertanahan-inhil-bagikan-4500-sertifikat-tanah>

http://ejournal.unpatti.ac.id/ppr_iteminfo_ink.php?id=1107

