

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG MELAKUKAN PELANGGARAN
DALAM PEMBUATAN AKTA**

SKRIPSI

Oleh

DESTRI FITRIANI

1912011235



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG MELAKUKAN PELANGGARAN
DALAM PEMBUATAN AKTA**

Destri Fitriani

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu profesi hukum yang dilakukan oleh subjek hukum sebagai pejabat umum yang berkaitan dengan dokumen resmi mengenai akta tanah. PPAT sebagai profesi yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membantu Kepala Badan Pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah, khususnya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu berupa akta tanah. PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik Profesi PPAT. Pada kenyataannya tidak jarang PPAT melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta. PPAT dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya diperlukan Pembinaan dan Pengawasan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Majelis Pembina dan Pegawai PPAT (MPPD). Pembinaan dan Pengawasan dilakukan untuk mencapai kualitas kinerja PPAT yang lebih baik juga untuk menjaga agar para PPAT dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan permasalahan diatas, pada penelitian ini terdapat dua rumusan masalah, yaitu: Bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan Bagaimana penegakan hukum serta tanggung jawab PPAT terhadap pelanggaran yang dilakukan.

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Data yang diperlukan berupa data primer dan data sekunder. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT tidak terlepas dari pelanggaran dalam pembuatan akta, diantaranya pemalsuan data dan dokumen, serta pembuatan akta yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Pelanggaran terjadi karena PPAT kurang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta. PPAT yang melakukan pelanggaran, akan dikenakan sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi disesuaikan dengan pelanggaran atau kesalahan yang telah dilakukannya. Pertanggungjawaban PPAT terhadap pelanggaran yang dilakukan dapat berupa pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan secara administratif.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pelanggaran Kode Etik, Akta, Penegakan Hukum*

APPLICATION OF THE LAW AGAINST LAND DEED OFFICERS WHO COMMIT VIOLATIONS DURING THE FORMULATION OF DEEDS

Destri Fitriani

ABSTRACT

Land Deed Making Officer (PPAT) is one of the legal professions carried out by legal subjects as general officials relating to official documents regarding land deeds. PPAT is a profession authorized by the government to assist the Head of the Land Agency in land registration activities, especially in maintaining land registration data, namely in the form of land deeds. PPAT in carrying out its duties and obligations must be based on Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds and the PPAT Professional Code of Ethics. In reality, it is not uncommon for the PPAT to commit violations in making the deed. PPAT in carrying out its main tasks and functions requires guidance and supervision by the National Land Agency through the PPAT Advisory and Supervisory Council (MPPD). Guidance and supervision are carried out to achieve better quality PPAT performance as well as to ensure that PPAT carry out their positions by following the applicable laws and regulations laws and regulations.

The research method used in this paper uses normative juridical and empirical juridical approaches. The data needed is in the form of primary data and secondary data. Data were analyzed by descriptive qualitative. The results of the study show that the PPAT is inseparable from violations in making deeds, including falsification of data and documents, as well as making deeds that are not following established regulations. The violation occurred because the PPAT did not apply the precautionary principle in making the deed. PPAT who commits a violation will be subject to sanctions in the form of a written warning, temporary dismissal, respectful discharge, and dishonorable dismissal. The imposition of sanctions is adjusted to the violations that have been committed by the PPAT. PPAT accountability for violations committed can be in the form of civil, criminal and administrative accountability.

Keywords: Land Deed Official (PPAT), Violation of the Code of Ethics, Deed, Law Enforcement.

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG MELAKUKAN PELANGGARAN
DALAM PEMBUATAN AKTA**

**Oleh
DESTRI FITRIANI**

**Skripsi
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

**Pada
Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

Judul Skripsi : **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAKUKAN PELANGGARAN DALAM PEMBUATAN AKTA**

Nama Mahasiswa : **Destri Fitriani**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1912011235**

Program Studi : **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas : **Hukum**

MENYETUJUI,

1. Komisi Pembimbing

Dr. FX. Sumarja, S.H., M. Hum.

NIP. 196506221990031001

Upik Hamidah, S.H., M.H.

NIP. 196006061987032012

2. Komisi Bagian Hukum Administrasi Negara

Eka Deviani, S.H., M.H.

NIP. 197310202005012002

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji:

Ketua : Dr. FX. Sumarja, S.H., M. Hum.

Sekretaris/Anggota : Upik Hamidah, S.H., M.H.

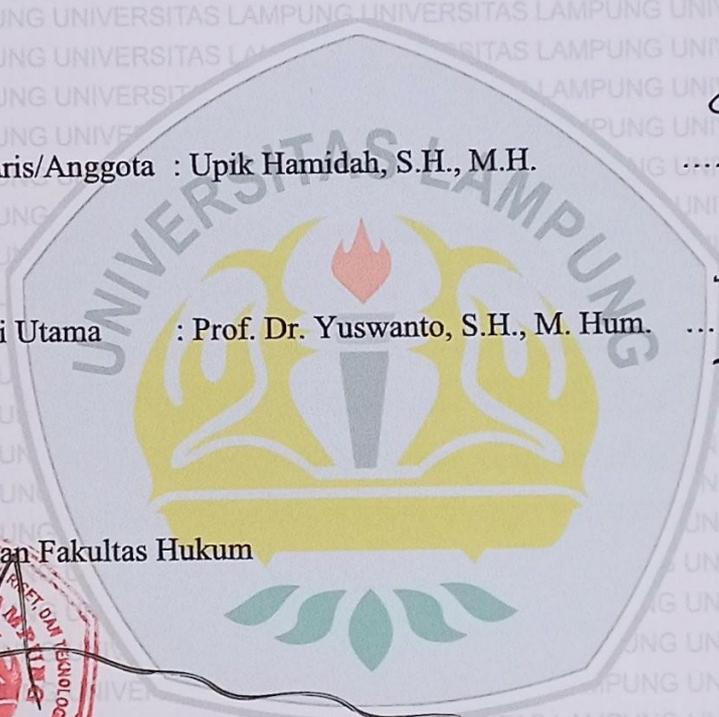
Penguji Utama : Prof. Dr. Yuswanto, S.H., M. Hum.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 31 Mei 2023



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Destri Fitriani
NPM : 1912011235
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: “Penegakan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Pelanggaran Dalam Pembuatan Akta” adalah benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung.

Bandarlampung, 31 Mei 2023



Destri Fitriani
Destri Fitriani

NPM 1912011235

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Destri Fitriani, dilahirkan di Air Nanningan pada tanggal 17 Desember 2001. Penulis merupakan anak ke 3 dari 3 bersaudara dari pasangan Bapak Bambang Susilo dan Ibu Siti Maryam.

Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar Negeri 2 Air Kubang pada tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Pulaupanggung pada tahun 2016, dan Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Talangpadang pada tahun 2019. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2019 melalui jalur SBMPTN (Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri).

Penulis merupakan Mahasiswa Bagian Hukum Administrasi Negara, dan selama menjalankan masa studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif berorganisasi sebagai Anggota Muda dan Anggota Tetap UKM-F PSBH FH Unila pada tahun 2019-2021, dan Pengurus Bidang Kajian UKM-F PSBH FH Unila pada tahun 2021.

Penulis juga pernah menjadi bagian dari kepanitiaan yang diadakan oleh Fakultas Hukum seperti Panitia dalam kegiatan *National Moot Court Competition-Anti Human Trafficking* Piala Prof. Hilman Hadikusuma yang diselenggarakan oleh UKM-F PSBH pada tahun 2021. Pada tahun 2022 penulis juga mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I selama 40 hari di Desa Dadisari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Tanggamus, Lampung.

MOTTO

“Maka bersabarlah engkau dengan kesabaran yang baik”

(Q.S. Al-Ma’arij: 5)

“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu”

(Umar Bin Khattab)

“Tidak ada pemberian orang tua yang paling berharga kepada anaknya daripada pendidikan akhlak mulia”

(HR. Bukhari)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya, telah memberikan kekuatan, kesehatan serta kesabaran sehingga penulis dapat belajar dan bekerja menyelesaikan skripsi ini. Maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang ada saya persembahkan sebuah karya ini kepada:

Kedua Orang Tercinta.

Bapak Bambang Susilo dan Ibu Siti Maryam

Yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, mendoakan dan mendukung yang tak pernah henti dalam segala hal dan situasi apapun. Terima kasih untuk semua cinta dan kasih sayang dengan ikhlas tanpa ada rasa pamrih. Memberikan semangat disaat terjatuh dan senantiasa memberikan nasihat dan dorongan ketika saya mengalami suatu kegagalan.

Kedua Kakakku Haryanto dan Ade Sanjaya

Yang senantiasa memberikan support dan semangat dalam hal apapun serta mendukung untuk menggapai apa yang telah dicita-citakan.

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil 'alamin, segala puji dan syukur selalu penulis panjatkan kepada Allah SWT atas pertolongan dan limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya melalui orang-orang yang membimbing dan mendukung dengan berbagai cara sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Penegakan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Melakukan Pelanggaran Dalam Pembuatan Akta” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis telah mendapatkan banyak bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak yang sangat berharga bagi penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mempersembahkan skripsi yang telah penulis susun serta menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing satu yang telah bersedia meluangkan waktunya, memberikan bimbingan, saran dan masukan, serta bantuan dan arahan yang sangat berarti sehingga proses penyelesaian skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dua yang telah meluangkan waktu dan memberikan kemudahan kepada Penulis dalam upaya penyusunan skripsi ini serta memberikan semangat, arahan, motivasi dan kesabaran kepada Penulis dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Prof. Dr. Yuswanto, S.H., M. Hum. selaku Dosen Pembahas satu yang telah bersedia memberikan nasehat, kritikan, masukan, dan saran, serta semangat yang membangun dalam penulisan skripsi ini;

4. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas dua yang telah meluangkan waktunya memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Ibu Prof. Dr. Nikmah Rosidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan bimbingan serta motivasi kepada penulis selama menyelesaikan masa studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Ibu Marlia Eka Putri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen dan staff yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Administrasi Negara yang selama masa perkuliahan memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat;
10. Terima kasih kepada Bapak Edward Maruli, S.H. selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung yang sudah bersedia menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi penulis;
11. Terima kasih kepada Ibu Eva Suriani, S.H., selaku PPAT dan Notaris yang sudah bersedia menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi serta telah membantu dan mempermudah peneliti dalam menyelesaikan skripsi;
12. Terima kasih kepada kedua orang tua tercinta, Bapak dan Mamaku yang selama perkuliahan sampai sekarang sudah berjuang dan mengantarkanku menjadi seorang Sarjana Hukum serta kedua kakakku yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepadaku dalam menjalankan masa perkuliahan;

13. Terima kasih kepada kedua sepupuku tersayang Sindy Artha Mevia yang selalu memberikan nasehat, masukan, pengalaman, keceriaan dan memberikan semangat kepadaku ketika menjalankan masa perkuliahan dan dalam pengerjaan skripsi ini serta Rima Enjel Lika yang senantiasa mendengarkan keluh kesah, serta memberikan semangat dan mendukung dimasa perkuliahan;
14. Terima kasih kepada kedua keponakanku terkasih Haikal Irham Al mair dan Fabian Alfarizki Sanjaya yang selalu memberikan semangat dan keceriaan kepadaku ketika sedang mengerjakan tugas kuliah;
15. Terima kasih kepada Bi Entin yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta nasehat dalam menjalankan masa perkuliahan hingga akhir;
16. Terima kasih kepada sahabat sekaligus saudaraku, Siti Mutoharoh, Vivi Seftiani, dan Ajeng Pratiwi yang telah menemani dari masa SMA yang selalu memberikan keceriaan serta selalu membantu dan memotivasi dalam segala hal sampai saat ini dan terimakasih sudah menjadi pendengar yang baik dari segala ceritaku;
17. Terima kasih kepada teman dan sahabatku, Irene Nadia, Helena Dea, dan Thalia Jesia yang selalu menjadi tempat untuk berdiskusi selama perkuliahan sekaligus menjadi tempat untuk berkeluh kesah serta saling menguatkan dan membantu terkait pengerjaan skripsi ini;
18. Terima kasih kepada teman seperjuanganku Gita Octavia, Princess Angeliani dan Adi Pranata untuk segala percakapan dan diskusi terkait perkuliahan, saling mendukung dan membantu serta memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini;
19. Terima kasih kepada rekan KKN yang sampai sekarang menjadi teman, Amalia Indah yang selalu bersedia untuk diajak berdiskusi dan mendengarkan cerita serta keluh kesah selama menjalankan masa perkuliahan;

20. Teruntuk diriku, terima kasih sudah mampu bertahan sampai saat ini, sudah berusaha melakukan yang terbaik. Semangat untuk dapat sampai di semua mimpi-mimpi yang telah direncanakan, Des.
21. Almamater Kebanggaanku, Universitas Lampung;
22. Terima kasih kepada semua pihak yang terlibat, yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas semua bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan selama proses penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tidak ada yang sempurna kecuali Tuhan Yang Maha Esa, sehingga apabila para pembaca membuka lembaran-lembaran selanjutnya akan banyak menjumpai kekurangan atau kekeliruan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat konstruktif dari para pembaca yang budiman demi pengembangan dan semakin sempurnanya skripsi ini. Akhir kata semoga skripsi ini akan membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum dimasa yang akan datang.

Bandarlampung, 31 Mei 2023

Penulis,

Destri Fitriani

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
HALAMAN JUDUL.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA.....	x
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Ruang Lingkup	8
1.5. Manfaat Penelitian.....	8
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	10
2.1.1. Pengertian PPAT	10
2.1.2. Tugas dan Kedudukan PPAT.....	12
2.1.3. Syarat menjadi PPAT	15
2.1.4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	17
2.1.5. Daerah Kerja PPAT	19

2.2. Akta Jual Beli (AJB)	20
2.2.1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	20
2.2.2. Jenis-Jenis Akta	22
2.2.3. Prosedur Pembuatan Akta.....	25
2.3. Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta	27
2.4. Larangan dan Pelanggaran PPAT dalam Melaksanakan Tugas dan Kewenangannya	28
BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1 Pendekatan Masalah	36
3.2 Sumber dan Jenis Data	38
1. Data Primer	38
2. Data Sekunder.....	38
3.3. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	40
1. Teknik Pengumpulan Data	40
2. Teknik Pengolahan Data.....	41
3.4. Analisis Data	42
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	43
4.1. Bentuk-Bentuk Pelanggaran PPAT Dalam Membuat Akta	43
a. Faktor Penyebab PPAT melakukan Pelanggaran dalam membuat akta	48
b. Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam membuat Akta	51
4.2. Bentuk Penegakan dan Pertanggungjawaban Hukum Terhadap PPAT yang melakukan Pelanggaran dalam Pembuatan Akta.....	55
a. Bentuk Penegakan Hukum Bagi PPAT yang melakukan Pelanggaran dalam Pembuatan Akta.....	55
b. Pertanggungjawaban bagi PPAT yang melakukan Pelanggaran dalam Pembuatan Akta.....	67

BAB V PENUTUP	73
5.1. Kesimpulan.....	73
5.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	81

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menunjang kegiatan manusia, mempunyai manfaat serta peran sosial dalam aktivitas kehidupan makhluk hidup dan kekayaan alam Indonesia dalam meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia karena banyaknya kemanfaatan ini, perlu ditetapkan serta diatur dengan sebuah peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung, negara menguasai seluruhnya dan dipergunakan seluas-luasnya untuk kemakmuran rakyat. Aturan lain mengenai tanah diatur pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Hal ini tentu menunjukkan bahwa Pemerintah Indonesia berusaha menjamin kesejahteraan rakyat dengan adanya peraturan yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia bagi warga negaranya.

Tanah merupakan ruang lingkup agraria yang juga dapat disebut dengan permukaan bumi. Tanah di Indonesia digunakan untuk pemenuhan kebutuhan nyata yang memberikan penyediaan, peruntukan, penguasaan, serta pemanfaatan dan terciptanya perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia.¹ Dengan demikian diperlukan adanya sebuah sistem yang

¹Budi Harsono, 2007. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cet3*. Jakarta: Universitas Trisakti. hlm 3.

mengatur korelasi antara manusia dengan tanah yang mana terdaftarnya hak atas tanah milik seorang. Secara administrasi tentu hal ini akan tercapainya jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut dalam menggunakan hak kepemilikan tanahnya. Apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan dengan baik oleh pemegang hak, secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar. Kepastian hukum mengenai tanah merupakan suatu hal mutlak yang harus ada untuk menjaga kestabilan penggunaan lahan tanah dalam pembangunan serta untuk mewujudkan kepastian ketentuan hukum tersebut di pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang bertanggungjawab atas penyelenggara administrasi negara, berkewajiban untuk menerbitkan sebuah surat sebagai tanda bukti hak atas tanah atau disebut juga sertifikat kepada yang berhak.²

Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mendefinisikan bahwa pendaftaran tanah merupakan susunan kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan teratur yang kegiatannya mengumpulkan, mengolah, membukukan dan menyajikan serta memelihara data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta terkait bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pelabelan surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah mempunyai haknya dan hak milik atas satuan rumah susun. Tujuan pendaftaran tanah yaitu menyediakan kejelasan hukum hak atas tanah serta perlindungan hukum bagi seseorang yang memiliki hak terhadap suatu bagian atas tanah tertentu.³

² Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2. Issue 1. 2021. hlm. 32.

³ Kadek Cahya Susila Wibawa. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*". *Jurnal Crepido*. Vol. 01. No. 01. Juli 2019. hlm 43.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan sebuah rangkaian kegiatan untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan sebelumnya di suatu wilayah desa ataupun kelurahan yang diselenggarakan atas perintah dari pemerintah sesuai rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah yang sudah ditentukan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah di suatu wilayah atau desa secara perseorangan atau kolektif yang dilaksanakan sesuai permintaan pihak yang bersangkutan.⁴

Penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah saat ini dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang saat ini sudah tidak berlaku. Pendaftaran tanah merupakan sebuah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkelanjutan meliputi mengumpulkan data tertentu terkait tanah yang terdapat di suatu daerah tertentu, mengelola, menyimpan serta menyajikan untuk keperluan masyarakat dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan surat bukti kepemilikan yang digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai dengan Pasal 19 (2) huruf c UUPA.

Adapun pendaftaran tanah memiliki tujuan yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan:

- a. Untuk memberikan rasa aman terhadap kepastian perlindungan hukum kepada seseorang yang memiliki hak milik dalam sebuah bidang tanah. Sistem rumah susun dari hak lainnya yang didaftarkan tersebut

⁴ FX. Sumarja, 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Penerbit Pusaka Media. hlm 73-74.

agar mempermudah untuk membuktikan kepemilikan diri sebagai pemegang sah hak atas tanah;

- b. Menyediakan dan memberikan sebuah penjelasan kepada pihak yang memiliki kepentingan termasuk pemerintah untuk mempermudah dalam pengambilan data dan informasi yang dibutuhkan dalam melakukan kegiatan hukum terkait bidang tanah atau satuan rumah susun yang telah didaftarkan;
- c. Menyelenggarakan tertib administrasi pendaftaran yang juga sebuah upaya dalam meningkatkan kepastian hukum pertahanan sebagai perlindungan hak atas tanah serta penggunaan dengan tujuan terciptanya ketentraman dan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.

Pejabat umum diperlukan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang berwenang untuk menciptakan akta otentik terkait hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT mempunyai tugas, yaitu:⁵

- a. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai Pasal 5 yang mana Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas untuk melakukan pendaftaran tanah dengan pengecualian kegiatan tertentu dalam undang-undang;
- b. Melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, di mana tugas tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain untuk melaksanakan kegiatan tertentu sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Pada kenyataannya, masyarakat masih kurang mengerti dalam melakukan pendaftaran hak kepemilikan atas tanahnya, hal ini terjadi karena adanya kebiasaan masyarakat dalam permasalahan jual beli hak atas tanah yang

⁵ Indonesia, Peraturan Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Psl. 6.

dilaksanakan sendiri atau dilaksanakan tidak di hadapan PPAT. Peranan PPAT berkaitan dengan kebutuhan masyarakat mengenai pembuatan akta otentik untuk memberikan kepastian hukum guna menentukan hak dan kewajiban yang dalam hal ini untuk menghindari timbulnya suatu sengketa pertanahan.⁶

Terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang seharusnya mampu mengimplementasikan dengan baik guna menghindari terjadinya tindakan melawan hukum oleh oknum PPAT yang tidak bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembuatan akta. Untuk itu, pemerintah memberlakukan aturan yang mengatur tentang pemberian sanksi yang tegas kepada para PPAT dalam melaksanakan tugasnya bilamana terjadi suatu penyimpangan dan pelanggaran dalam pembuatan akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang memiliki kewenangan tersebut harus memiliki keahlian dan kecakapan lebih dalam bidang pertanahan. Hal tersebut diperlukan agar akta tanah yang dibuat oleh PPAT tidak memunculkan persoalan kedepannya. Akta yang dibuat PPAT dijadikan alat bukti karena tindakan hukum pemindahan hak atau dibatalkannya hak atas tanah. Pembatalan akta jual beli tanah dapat terjadi apabila terdapat pelanggaran atau penyimpangan pada pembuatan akta jual beli. Tetu hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Penyalahgunaan prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik berdampak kepada kekuatan pembuktian akta yang dibuat. Dalam pelaksanaannya, demi terjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terkait, dibutuhkan suatu bentuk alat pembuktian yang mampu menjamin kejelasan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Pasal 1868 KUHPdt memberikan pengaturan bahwa

⁶ Ahmad Arizal Mukti, Oci Senjaya “Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum”. *Jurnal Hukum Positum*. Vol. 5, No. 2, Des 2020. hlm 67.

akta otentik memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat karena dibuat dihadapan pejabat umum yang berkewenangan.

Pejabat umum ialah seseorang yang diberikan tugas dan kewenangan untuk memberikan pelayanan umum terhadap suatu bidang tertentu dalam masyarakat. PPAT adalah pejabat publik yang memiliki wewenang dalam membuat akta otentik untuk suatu kegiatan hukum tertentu.⁷ Pelaksanaan keputusan pembuatan akta otentik oleh PPAT perlu sesuai dengan undang-undang serta kode etik yang diberlakukan. Apabila PPAT diketahui melakukan pelanggaran dengan kesengajaan ataupun tidak dalam kegiatan penerbitan akta maka dampak yang terjadi yaitu adanya degradasi kekuatan alat bukti atau akta tersebut batal demi hukum yang diartikan akta yang diciptakan oleh PPAT dianggap tidak pernah dibuat karena dalam pembuatannya syarat objektivitasnya tidak terpenuhi. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya masih terjadi pelanggaran dalam pembuatan akta otentik yang seharusnya menjadi akta yang sempurna, namun karena kesalahan dan pelanggaran yang dilakukannya oleh PPAT maka akta yang dibuat menjadi cacat hukum, hal ini terjadi karena syarat dan ketentuan yang tidak dipenuhi pada saat pembuatan akta. Dalam hal seperti itu, PPAT dapat dikenakan sanksi perdata, sanksi administrasi atau sanksi kode etik jabatan PPAT. Jika PPAT membuat akta yang kemudian digunakan untuk pemufakatan jahat dan memberikan keterangan tidak benar dalam akta yang dibuatnya, hal ini tentu akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan.

Kenyataannya tidak jarang PPAT yang melakukan pelanggaran dalam menjalankan profesinya sebagai seorang yang ditugaskan negara untuk membantu masyarakat dalam mengurus permasalahan pendaftaran tanah serta pembuatan akta.

⁷ Salin HS, 2016. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 87.

Misalnya PPAT yang melaksanakan penerbitan akta otentik tanah hak milik atau satuan rumah susun di luar wilayah kerjanya terkecuali ada suatu hal yaitu pemekaran di wilayah kerjanya, dalam penerbitan akta oleh PPAT para pihak yang terlibat dan tidak dihadiri minimal 2 orang saksi dalam pembuatannya. Selain hal tersebut perbuatan PPAT yang menerbitkan akta hak atas tanah atau satuan rumah susun yang objeknya masih menjadi sengketa, PPAT yang tidak membacakan akta kepada pihak yang terlibat dan tidak memberi informasi terhadap isi dan tujuan penerbitan akta sebelum akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Pada intinya penelitian ini akan menjelaskan bahwasannya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menerbitkan akta akan dilakukan penegakan hukum dan pertanggungjawaban PPAT sebagai pejabat umum yang melaksanakan tugas dalam penerbitan akta, melalui judul penelitian “Penegakan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Melakukan Pelanggaran dalam Pembuatan Akta”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah dijelaskan dalam latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan dua permasalahan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Apa saja bentuk pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta?
2. Bagaimana bentuk penegakan hukum serta pertanggungjawaban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus sejalan dengan permasalahan penelitian yang dijelaskan dalam bentuk rumusan permasalahan Dalam Penelitian ini tentu

diperlukan adanya tujuan yang digunakan sebagai acuan pokok terhadap permasalahan yang akan diteliti, sehingga penulis dapat terarah dalam mencari serta mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan permasalahan yang diteliti. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat sebuah akta,
2. Untuk mengetahui penegakan hukum serta pertanggungjawaban yang dapat dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah mengenai bentuk pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan akta yang mana penelitian dilakukan di Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung yang beralamat di jl. Basuki Rahmat, Kec. Tlk Betung Utara, Kota Bandar Lampung serta penegakan hukum yang sebaiknya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat tercapai dalam penelitian ini dapat dilihat dari dua segi, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yaitu manfaat yang berupa hasil penelitian ini dapat menyumbang ilmu pengetahuan dalam hal pengembangan ilmu hukum tentang hukum pertanahan yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga sebagai bahan ilmu atau sebagai bahan bacaan untuk kedepannya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis merupakan manfaat yang berhubungan dengan nilai guna untuk memecahkan suatu masalah dilingkungan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal ini dapat memberikan solusi apabila timbul permasalahan terkait dengan pelanggaran pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi para oknum PPAT yang melakukan pelanggaran, untuk lebih berhati-hati dalam menciptakan dan membuat akta otentik.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam penerbitan akta otentik terkait tindakan hukum Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁸

Macam-macam PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dua macam yaitu pertama PPAT sementara yaitu pejabat pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melakukan tugas yang diberikan karena jabatannya dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum terjangkau PPAT, yaitu diantaranya camat dan lurah. Kedua, PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan dalam melaksanakan tugas PPAT yang diberikan karena jabatannya dengan membuat akta PPAT tertentu yang khusus dalam penyelenggaran program tugas pemerintahan tertentu.⁹ Selain PPAT Sementara dan PPAT Khusus terdapat juga Pejabat umum yang menjabat sebagai PPAT/Notaris dan PPAT.

⁸ Indonesia. *Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LM Nomor 120, TLN No 5893. Ps 1 Ayat (1).

⁹ Ratih Mega Puspa Sari, Gunarto. "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli" *Jurnal Akta*. Vol.5. No. 1 Maret 2018. hlm 243.

PPAT/ Notaris adalah Pejabat publik yang bertugas dan diberi kewenangan untuk membuat dan menciptakan akta, juga merangkap jabatan sebagai notaris, sedangkan PPAT adalah pejabat umum yang hanya diberi kewenangan untuk membuat akta jual beli, tukar menukar atau hibah dan menempuh pendidikan ke-PPAT-an saja, serta tidak merangkap jabatan sebagai notaris.

Menurut Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dijelaskan juga dalam Pasal 1 Ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang dalam kalimat seterusnya ditulis PPAT) merupakan Pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai kewenangan dalam bidang pertanahan yang kemudian mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta. Akta yang dibuat dan diterbitkan oleh PPAT adalah berupa akta otentik, dimana akta otentik ini merupakan akta yang apabila terjadi suatu masalah atau perkara atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, maka Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran dari akta tersebut serta keabsahan dari tanda tangan para pihak, selama tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, atau hal lainnya yang kemungkinan akta tersebut dapat didapat dibatalkan.

¹⁰ FX. Sumarja, 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung. hlm 33.

2.1.2. Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas bidang pendaftaran tanah berfokus pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 sampai 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Dapat disimpulkan, PPAT mempunyai tugas utama dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan mewujudkan beberapa tugas tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dengan pembuatan akta peralihan hak, akta pembagian hak bersama, akta pembebanan hak tanggungan. Adapun mengenai tugas dan kedudukan PPAT serta pelaksanaannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pertama kali PPAT statusnya ditegaskan sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta. Adapun tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu PPAT memiliki tugas yang utama yaitu melakukan sebagian aktivitas pendaftaran tanah dengan pembuatan akta yang digunakan sebagai alat bukti untuk memberikan pernyataan tindakan hukum Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas dan karakteristik dari PPAT dapat digolongkan dalam beberapa istilah diantaranya:

- a. *meaning*, artinya bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kuasa untuk menciptakan akta otentik terkait suatu tindakan hukum tertentu;
- b. *Positioning*, yang artinya bahwa PPAT berada dibawah pengawasan Kementerian ATR/BPN, dan bertanggungjawab menciptakan peralihan hak atas tanah dalam wujud akta otentik;

- c. *Functioning*, menyatakan bahwa PPAT mempunyai tugas utama yang diatur di ketentuan Peraturan Jabatan PPAT yaitu menjalankan kegiatan dibidang pertanahan dengan cara membuat akta;
- d. *Authoriting*, menyebutkan bahwa kewenangan PPAT yaitu menciptakan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya;
- e. *Tasking*, yaitu bahwa akta PPAT wajib dibacakan isinya terlebih dahulu ke para pihak dan harus dihadiri oleh dua orang saksi, sebelum akta tersebut ditandatangani;
- f. *Activating*, berkaitan dengan kewajiban PPAT yaitu membuat satu buku yang berisikan susunan akta yang telah dibuatnya secara lengkap. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja dan ditutup pada setiap akhir kerja dengan paraf dari PPAT yang bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirimkan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN tentang rincian akta yang dibuatnya;
- g. *Controlling*, artinya bahwa menteri ATR/BPN memiliki kewenangan untuk mengarahkan serta melaksanakan pengawasan terhadap PPAT dalam menjalankan tanggungjawabnya sebagai pejabat publik.

Sesuai ketentuan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan yang juga dibantu oleh PPAT, memunculkan persepsi yang salah mengenai arti PPAT. Seakan-akan PPAT merupakan pembantu yang dalam artian bahwa PPAT merupakan bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya mendaftarkan hak tanggungan dan pemeliharaan data yuridis yang dikumpulkan serta tersaji dikantornya karena sebuah tanggungan dan pemindahan hak diluar lelang, terkecuali terhadap hal khusus. PPAT berkedudukan mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain dalam hal memutuskan akan membuat atau menolak untuk membuat akta mengenai tindakan hukum yang akan dilaksanakan dihadapannya.

Kepala Kantor Pertanahan, mempunyai wewenang dalam memberi perintah atau melarang PPAT untuk menciptakan akta. Seorang PPAT tidak mempunyai hak, namun juga berkewajiban untuk menolak apabila hal tersebut akan mengakibatkan terlanggarnya kode etik PPAT.¹¹

Kewenangan seorang PPAT tercantum di Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Jabatan PPAT, yang menyatakan bahwa PPAT mempunyai kewenangan untuk melakukan beberapa kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang mana akta tersebut dijadikan alat bukti telah dilakukannya sesuatu tindakan hukum terkait hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 2 Ayat (2), adapun akta yang diperbolehkan untuk diterbitkan oleh PPAT yaitu antara lain:¹²

- a. Jual beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT berwenang dalam pembuatan akta otentik terkait kegiatan yang menyangkut tindakan hukum hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang masih dalam lingkup wilayah kerja PPAT. Dasar memberikan kewenangan tersebut yaitu terdapat penunjukan Surat Keterangan Pengangkatan PPAT dari Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan hal tersebut kewenangan PPAT yang memberikan bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang

¹¹ FX. Sumarja. *Op.Cit.* hlm. 34-35.

¹² A.P. Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. hlm 180.

yang nantinya dijadikan dasar dalam kegiatan pendaftaran tanah. Maka sesuai dengan jabatan yang dimilikinya akta yang di buat oleh PPAT diberi kategori sebagai akta otentik.¹³ Disamping itu, PPAT memiliki kewajiban dalam penyelenggaraan daftar dari akta yang dibuat serta penyimpanan asli dari akta tersebut.¹⁴ Ketentuan tersebut agar memudahkan PPAT dalam melaksanakan tugasnya dapat berjalan dengan baik serta dapat memberikan pelayanan untuk kepentingan publik agar PPAT dapat menjalankan rasa tanggung jawab, ketidakberpihakan dan kemandirian.¹⁵

Akta dibuat oleh PPAT merupakan sumber utama dalam tujuan pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Akta harus dibuat sedemikian rupa baik sehingga dapat dijadikan dasar kekuatan untuk pendaftaran pelaksanaan pemindahan dan pembebanan hak. Adapun perpindahan kepemilikan tanah seseorang kepada penerima harus dibersamai dengan pelimpahan yuridis, yaitu pelimpahan yang didalamnya harus terpenuhi undang-undang seperti terpenuhinya syarat yang kemudian dilaksanakannya melalui alur yang telah ditentukan dengan digunakannya sebuah dokumen serta dibuat didepan PPAT.¹⁶

2.1.3. Syarat Menjadi PPAT

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menyatakan bahwa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat diangkat menjadi PPAT, disebutkan sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006, yang menyatakan yang dimaksud dengan warga negara Indonesia adalah setiap orang yang memperoleh kewarganegaraan berdasarkan peraturan

¹³ Marjan Miharja, 2019. *Khasanah pemikiran Hukum di Indonesia*. Pasuruan: Penerbit Qiara Media. hlm 78.

¹⁴ Effendi Perangin, 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hlm 6.

¹⁵ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.* hlm 187.

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm 55-56.

perundang-undangan. Istilah warga negara Indonesia dapat diartikan sebagai orang yang tercatat secara resmi keanggotaannya dan diakui sebagai warga negara Indonesia, baik yang tinggal diwilayah negara tersebut atau berada diluar negeri dalam jangka waktu tertentu, yang memiliki identitas diri sebagai rakyat Indonesia yang dibuktikan dengan memiliki KTP atau Kartu Tanda Penduduk;

2. Berusia Paling Rendah 22 (dua puluh dua) tahun

Sebelum dilakukan perubahan mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dapat diangkat pada usia 30 tahun, namun setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 2016, seseorang dapat diangkat menjadi seorang PPAT pada usia 22 tahun. Perubahan syarat usia ini menimbulkan banyak pro kontra masyarakat yang menyatakan jika seseorang diangkat menjadi seorang PPAT di usia 22 tahun, mereka dianggap belum sepenuhnya efektif karena secara profesional belum matang, pengalaman praktik dilapangan yang tidak berbanding lurus dengan kecerdasan seseorang dalam menyelesaikan studinya, selain itu juga PPAT yang diangkat masih terbilang muda yang berpotensi tidak profesional, tidak bertanggung jawab, dan bertindak tidak berdasarkan dengan makna sumpah jabatan kode etik PPAT yang dikarenakan pengalaman serta faktor umur yang belum memadai dalam melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai seorang PPAT. Kemungkinan tersebut dapat terjadi ketika PPAT kurang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, sehingga dapat menimbulkan kesalahan-kesalahan serta pelanggaran dalam melaksanakan tugasnya;

3. Tidak memiliki catatan kriminal di kehidupannya yang ditandai dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;

4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Selain berkelakuan baik, seorang yang akan menjadi PPAT juga tidak pernah dijatuhi hukuman pidana;

5. Sehat jasmani dan rohani

Kesehatan jasmani menjadi syarat penting dalam pengangkatan seorang PPAT karena kesehatan jasmani merupakan kemampuan tubuh untuk menyesuaikan fungsi alat-alat tubuh dalam batas fisiologi terhadap keadaan lingkungan dan atau kerja fisik yang cukup efisien tanpa lelah secara berlebihan, atau dengan kata lain dapat dikatakan sehat secara fisik dan tidak menderita suatu penyakit tertentu, sedangkan sehat rohani diartikan sebagai kesehatan mental yang berkaitan dengan sikap, kepribadian, perkembangan, kemampuan akademik, cara memandang diri sendiri dan lingkungan hingga kemampuan dalam menghadapi stress dan tantangan serta memiliki isi pikiran yang sehat tanpa gangguan psikis;

6. Lulusan sarjana hukum dan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan;

7. Lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan; serta

8. Telah menjalani magang atau telah bekerja di kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah menyelesaikan pendidikan kenotariatan.¹⁷

2.1.4. Pengangkatan dan Pemberhentian Jabatan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan khusus dalam rangka untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat akan kebutuhan pembuatan akta pengalihan atau pemindahan hak atas tanah serta

¹⁷ Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Pasal 6 Ayat (1).

pembebanan hak atas tanah dan juga akta jual beli.¹⁸ Untuk memudahkan masyarakat yang tinggal didaerah terpencil yang tidak memiliki PPAT, maka dalam melayani masyarakat mengenai pembuatan suatu akta tertentu dapat diangkat dan ditunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus oleh Menteri. Seorang diberikan kewenangan sebagai PPAT sementara yaitu seseorang pejabat pemerintahan yang memiliki kuasa atas situasi suatu daerah yang terkait yaitu kepala desa atau camat, sedangkan PPAT khusus yang mana Kepala Kantor Pertanahan yang diberikan wewenang untuk pembuatan akta PPAT tertentu untuk negara sahabat. Sebelum PPAT menjalankan jabatannya, pengangkatan dan pelantikan PPAT dilakukan dengan mengangkat serta membacakan sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Petanahan setempat dan didampingi oleh rohaniawan.

Pasal 8 Ayat (3) menyatakan bahwa PPAT Sementara dan PPAT Khusus tidak lagi menjalankan tugasnya apabila tidak berikan jabatannya sesuai dengan Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b atau diberhentikan oleh Menteri. Pemberhentian Jabatan PPAT merupakan berakhirnya tugas dan kewajiban seorang PPAT yang disebabkan karena beberapa hal yang tertuang dalam ketentuan Pasal 8 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT berhenti menjabat karena hal berikut:

1. Meninggal dunia;
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diperbolehkan diperpanjang sampai berusia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan pertimbangan kesehatan yang bersangkutan sesuai Pasal 8 ayat (2)
3. PPAT sementara dan PPAT Khusus tidak lagi menjalankan tugasnya memegang jabatan sesuai Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b, dan atau diberhentikan oleh Menteri;

¹⁸ Jimly Asshiddiqie, 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Majalah Renvoi. hlm 31.

4. Ketentuan lainnya terkait aturan perpanjangan masa jabatan pengangkatan kembali PPAT sesuai ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Dijelaskan dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT yang diberhentikan oleh menteri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (1), terdiri dari:

- a. Diberhentikan dengan hormat;
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
- c. Diberhentikan sementara.

2.1.5. Daerah Kerja PPAT

Pengaturan daerah kerja PPAT dirumuskan dalam Pasal 12 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 yang merumuskan bahwa wilayah kerja PPAT mencakup wilayah provinsi kedudukan kantor PPAT tersebut berada. Pada awalnya PPAT dapat menjalankan tugas serta jabatannya hanya dalam satu provinsi, hal ini berdasarkan adanya ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998. Namun saat ini untuk menentukan tempat melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai dengan kedudukan kantor saat ini, atau dapat menentukan sesuai dengan kehendak yang diinginkan PPAT. Namun perubahan dari PP Nomor 24 Tahun 2016, cakupan daerah kerja PPAT diperluas yang pada mulanya hanya mencakup wilayah kabupaten atau kota yang kemudian diubah sehingga daerah kerja PPAT mencakup satu wilayah provinsi. Di Kota Bandar Lampung sendiri, peraturan mengenai perluasan wilayah kerja PPAT ini belum ditetapkan, yang mana sampai saat ini PPAT masih bekerja di wilayah kabupaten atau kotanya masing-masing.

Pasal 12 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 menyebutkan bahwa PPAT seharusnya melaksanakan wilayah kerja dalam satu wilayah provinsi. Namun terjadi permasalahan yang tidak menerapkan asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* yang menyebutkan bahwa peraturan hukum baru mengesampingkan peraturan hukum yang lama. Asas ini bertujuan untuk

terjaminnya keadilan dan kepastian hukum sehingga tujuan hukum tercapai dengan baik. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juga belum terdapat pasal yang menjelaskan mengenai sanksi apabila PPAT tidak melaksanakan daerah kerja dalam satu wilayah provinsi. Dalam hal ini berarti tidak sesuai dengan asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* yang mengandung makna bahwa jika terdapat perbaharuan atau pergantian undang-undang lama dengan yang baru maka peraturan undang-undang lama tidak digunakan kembali.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyebutkan dalam pelaksanaannya PPAT seperti pendaftaran tanah, jual dan beli, hingga hibah dan hak tanggungan dalam suatu wilayah kabupaten/kota bisa dilakukan oleh PPAT yang terdaftar di luar wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan dengan syarat masih dalam satu provinsi. Perluasan cakupan wilayah untuk profesi PPAT yang dijadikan satu wilayah provinsi diharapkan dapat mengatasi masalah suatu wilayah kabupaten/kota yang tidak memiliki PPAT. Tetapi dalam pelaksanaan lapangannya perlu adanya perincian peraturan sehingga dalam peraturan tersebut dapat sesuai dengan sistem-sistem lainnya seperti pengecekan pajak, sertifikat, pendaftaran yang semuanya secara online dan laporan bulanan secara berkala dan rutin oleh PPAT. Namun demikian peraturan mengenai perubahan daerah kerja PPAT tersebut sampai dengan saat ini belum dapat dilaksanakan sebagaimana yang tercantum pada peraturan yang terbaru, mengingat masih diperlukan aturan khusus yang mengatur mengenai daerah kerja PPAT.

2.2. Akta Jual beli

2.2.1. Pengertian Akta Jual Beli

Akta merupakan tulisan yang dengan sengaja diciptakan oleh pejabat yang mempunyai kewenangan yang dijadikan sebagai alat bukti apabila terdapat

sebuah peristiwa dan ditandatangani.¹⁹ Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang disebut dengan akta adalah sebuah tanda bukti yang berisikan penjelasan, ketetapan dan keputusan. Menurut Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa akta merupakan surat yang diberikan tanda tangan yang berisi peristiwa untuk sebuah dasar dari suatu hak atau sebuah ikatan yang dibuat sedari awal dengan sengaja untuk sebuah pembuktian atas suatu hak.²⁰

Akta sejak awal dibuat secara sengaja bertujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti. Kewajiban danya tanda tangan tidak bukan untuk menjadi pembeda antara satu akta dengan akta yang lainnya. Kegunaan dari tanda tangan dalam akta sendiri adalah untuk memberikan ciri dan memastikan identifikasi penandatanganan terhadap sebuah akta. Sedangkan manfaat dan kegunaan akta sendiri adalah untuk membuktikan suatu perkara hukum yang mempunyai tujuan untuk menghindari permasalahan yang mungkin terjadi dikemudian hari, oleh karena itu dalam pembuatan akta harus berpedoman pada prinsip kecermatan dan kehati-hatian serta prinsip kejelasan, sehingga yang dibuktikan tersebut diketahui jelas. Akta sendiri merupakan rangkaian kata-kata yang disusun dengan menggunakan kalimat yang baik, hingga tidak memuat rumusan kalimat yang dapat memunculkan sengketa karena ketidakjelasan dan tidak lengkap mengenai isi akta.²¹

Akta jual beli didefinisikan sebagai akta otentik yang digunakan sebagai bukti yang kuat dan memiliki peran penting dalam kaitannya hukum dengan kehidupan masyarakat yang secara tegas menentukan hak dan kewajiban sehingga terjaminnya kepastian dan perlindungan hukum serta untuk menghindari terjadinya perselisihan dan sengketa. Mengenai akta Otentik jual beli diatur di Pasal 1868 KUHPdt yang intinya bahwa: “akta otentik jual

¹⁹ R. Subekti, 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm 48.

²⁰ Sudikmo Mertokusumo, 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. hlm 110.

²¹ Sigit Dwi Sasonto, Moh Saleh. “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)”. *Al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.

beli ialah akta yang dibuat dalam suatu bentuk tertentu, ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan hal tersebut pada tempat akta dibuat.²²

2.2.2. Jenis-Jenis Akta

Akta adalah selebaran tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Akta diterbitkan untuk dijadikan bukti tentang peristiwa penting apabila terjadi suatu sengketa. Ketentuan Pasal 1867 KHUPdt mengatur tentang akta yang menyatakan “barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tandatangannya; tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili”.²³ Berikut diuraikan jenis akta yang dibagi menjadi dua yaitu:

1. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat secara sengaja dan ditanda tangani oleh para pihak tanpa adanya keterlibatan pejabat yang berwenang dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai cara penulisannya. Akta dibawah tangan ini dapat dijadikan sebagai alat bukti, tetapi kekuatan pembuktian akta dibawah tangan ini berbeda dengan akta otentik. Menurut Sudikmo Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.²⁴ Sedangkan dalam Pasal 1874 KUHPdt menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan akta dibawah tangan merupakan tulisan atau surat yang dibuat oleh para pihak tanpa melalui perantara pejabat publik

²² M. Yahya Harahap, 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik. hlm566.

²³ Pasal 1867 KUHPdt

²⁴ Sudikmo Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm 112.

dalam proses pembuatannya, yang mana hanya dihadiri dua orang saksi dan pihak yang berkepentingan saja.

Dapat diartikan, akta dibawah tangan merupakan akta yang tidak terlalu mengikat karena hanya dibuat oleh para pihak yang bersengketa, namun biasanya akta akan ditambah dengan tanda tangan dua orang saksi sehingga akta sedikit memiliki kekuatan hukum. Akta dibawah tangan memiliki kelebihan yaitu lebih mudah dibuat dan tidak memerlukan syarat-syarat khusus serta prosedur pembuatan yang rumit. Hanya perlu kedua belah pihak yang berkepentingan dan dua orang saksi saja dalam membuat sebuah akta dibawah tangan. Disamping itu, akta dibawah tangan juga memiliki kelemahan, yaitu akta dibawah tangan akan lemah apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangannya dan menganggap tanda tangan tersebut palsu. Berbeda dengan akta otentik, akta dibawah tangan memiliki ciri kekhasannya berupa:

- a. Memiliki bentuk format yang bebas;
- b. Pembuatannya tidak harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;
- c. Memiliki kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya atau pihak yang bersangkutan;
- d. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu biasanya dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukan 2 orang saksi yang sudah cakap hukum untuk memperkuat pembuktian akta tersebut.

2. Akta Otentik

Akta Otentik ialah akta yang diciptakan dan diterbitkan secara resmi oleh pejabat umum yang berwenang, didalamnya teruat secara otentik mengenai suatu perbuatan hukum, yang dilaksanakan dengan keadaan yang ada serta disaksikan pejabat umum tersebut. Keberadaan akta otentik dan pejabat umum di Indonesia termuat di Pasal 1868 KUHPdt

menyatakan: “akta otentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam suatu bentuk tertentu, ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan hal tersebut pada tempat akta dibuat.²⁵ Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dimiliki oleh akta otentik yang bagi para pihak dan semua ahli waris memiliki hak atas akta tersebut terhadap sebuah pembuktian. .²⁶

Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat yang diberi kewenangan dan di tempat di mana akta itu dibuat.²⁷ Sedangkan akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang.²⁸ Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, serta merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya. Dalam membuat akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang telah ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPdt yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum;
- b. Akta dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang;
- c. Pejabat umum yang bertugas membuat akta harus mempunyai akan kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan yang berdasarkan wilayah kerjanya atau pada saat akta tersebut dibuat.²⁹

²⁵ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, diterjemahkan oleh Tim Redaksi BIP, (Jakarta: Penerbit Bhuana Populer, 2018), Ps. 1868.

²⁶ Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017
hlm. 15.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Sahat HMT Sinaga, 2019. *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*. Jakarta: Jala Permata Aksara. hlm 44-45.

2.2.3. Prosedur Pembuatan Akta

Tata cara dalam pembuatan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang memaksa, yang artinya tata cara dan prosedur pembuatan harus ditaati dan tidak boleh menyimpang dalam pembuatannya. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan mengakibatkan degradasi kekuatan pembuktian dari akta tersebut.³⁰ Sebelum pembuatan akta dilakukan, para pihak terlebih dahulu melengkapi data data yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut diantaranya:

- a. Data Tanah
 1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) asli 5 (lima) tahun terakhir disertai dengan surat tanda terima setoran (bukti pembayaran)
 2. Sertipikat asli tanah yang digunakan untuk pengecekan dan balik nama
 3. IMB asli, apabila ada yang kemudian akan diserahkan kepada pembeli setelah selesai melakukan proses pembuatan akta
 4. Bukti pembayaran listrik dan air (jika ada)
 5. Jika masih dibebani oleh hak tanggungan, maka harus ada surat roya yang diberikan dari bank terkait.
- b. Data para pihak
 1. Fotokopi KTP suami dan isteri
 2. Fotokopi kartu keluarga dan akta nikah
 3. Fotokopi keterangan sebagai WNI
- c. Syarat pembuatan akta yang harus dipenuhi
 1. Melakukan pemeriksaan terhadap orisinalitas sertipikat yang dimiliki ke Badan Pertanahan Nasional;
 2. Penjual telah membayar pajak penghasilan (PPh) sebesar 5% dari harga jual tanah;

³⁰ Sigit Dwi Sasonto, Moh Saleh. *Op.Cit.* hlm 175-176.

3. Pihak pembeli telah membayar pajak Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga beli dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP);
 4. Calon pembeli telah membuat sebuah pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum tanah;
 5. Memiliki surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa. PPAT dapat menolak melakukan pembuatan akta apabila tanah yang akan dijual tersebut sedang dalam sengketa atau dalam tanggungan di bank.
- d. Prosedur pembuatan akta jual beli
1. Para pihak wajib hadir dalam pembuatan akta wajib yaitu penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan;
 2. Dalam proses pembuatan akta harus dihadiri oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT sementara (camat) dan atau pegawai notaris jika melalui notaris atau PPAT;
 3. Langkah selanjutnya, PPAT akan membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta tersebut, termasuk dalam hal biaya pelunasan transaksi jual beli tanah tersebut;
 4. Setelah dibacakan dan kemudian kedua belah pihak menyetujui isi akta, maka selanjutnya akta tersebut akan ditandatangani oleh si penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan oleh PPAT yang membuat akta tersebut;
 5. Setelah akta ditandatangani, akta akan dibuat dalam dua rangkap dokumen asli, yang mana 1(satu) lembar akan disimpan di kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya akan disampaikan ke kantor pertanahan untuk dilakukan pendaftaran (balik nama);

6. Langkah terakhir, kemudian PPAT akan memberikan salinan akta kepada kedua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bersangkutan, dan setelah itu proses pembuatan sertifikat dapat segera dilakukan.³¹

2.3. Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT dan Notaris dapat merangkap jabatan, namun harus memiliki satu wilayah jabatan dan kedudukan yang sama.³² Semenjak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, jual beli atas tanah yang dilakukan oleh para pihak dilaksanakan dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta tersebut.

Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta yang dibuat membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi sebagai pemegang hak milik tanah yang baru.

³¹ Bobby Agung Prasetyo. (2022). Cara Membuat AJB dan Syarat Penting yang Harus Dipenuhi. Diakses pada 15 Agustus 2022, dari <https://www.99.co/blog/indonesia/cara-membuat-ajb/>.

³² Chrisya Nadine Immanuela, Siti Hjati Hoesin. (2022). “Akibat Hukum terhadap Notaris/PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.g/2020/PN Blt). *Pakuan Law Review*. Vol. 08, No. 01, Januari-Juni 2022. hlm. 2. <<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>> Doi: 10.33751/palar.v7i2.

PPAT telah melaksanakan tugas dan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat berperan penting dalam memberikan kepastian hukum juga perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan, karena dalam kehidupan masyarakat hukum memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yaitu PPAT digunakan sebagai alat bukti terkuat yang berperan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat yang dalam konteks ini yaitu hak milik atas tanah.³³ Melalui akta otentik ditentukan pula kewajiban dan hak para pihak, untuk menjamin kepastian hukum, dan diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak dari para pihak yang bersangkutan, yaitu dengan cara membacakan dan memeriksa isi akta dengan jelas, serta memberikan akses terhadap informasi termasuk terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan para pihak penandatanganan akta. PPAT juga harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, terutama akta jual beli yang merupakan akta otentik yang digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang bersertifikat dari pihak penjual kepada pihak pembeli.³⁴

2.4. Larangan dan Pelanggaran PPAT dalam Melaksanakan Tugas dan Kewenangan

Dalam menjalankan serta melaksanakan tugasnya, tentu seorang PPAT memiliki pedoman dan aturan yang dijadikan dasar dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya agar tidak terjadi penyimpangan dan pelanggaran kode etik sebagai seorang PPAT. Kode etik PPAT yang selanjutnya disebut kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh serta diatur

³³ Ratih Mega Puspa Sari, Gunarto. *Op.Cit.* hlm 244.

³⁴ Agus Suwandi, 2009. *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Pradnya Paramitha. hlm 19.

dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti.³⁵

PPAT memiliki kewajiban dan larangan yang tidak boleh dilakukan oleh seorang PPAT, dan apabila terjadi pelanggaran kode etik maka PPAT akan dikenakan sanksi. Kewajiban adalah sikap, prilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun oleh anggota perkumpulan IPPAT untuk menjaga dan memelihara citra serta wibawa dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT. Sedangkan Pelanggaran adalah semua perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat menurunkan harkat dan martabat jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan kode etik PPAT. Dalam hal ini larangan yang dimaksud adalah sikap, prilaku atau perbuatan serta tindakan berupa apapun yang harus ditinggalkan atau dengan kata lain tidak boleh dilakukan oleh para anggota perkumpulan IPPAT yang dikhawatirkan akan menurunkan citra serta wibawa lembaga PPAT ataupun harkat dan martabat jabatan PPAT.

Apabila terjadi pelanggaran kode etik PPAT oleh anggota IPPAT maka akan dikenakan sanksi atau hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan IPPAT dalam menegakkan kode etik PPAT. Dalam Pasal 4 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bagi setiap PPAT baik dalam

³⁵ Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari dilarang.³⁶

- a. Membuka atau mempunyai kantor cabang perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi tertentu;
- c. Menggunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang mengiklankan diri antara lain:
 - 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah, perusahaan, biro jasa, biro iklan yang memuat isi nama, alamat, nomor telepon, maupun ucapan selamat dan dukungan serta sumbangan;
 - 2) Uang atau apapun yang berupa kegiatan pensponsoran apapun, baik sosial, kemanusiaan dan dalam bentuk apapun untuk pemasangan iklan dan promosi pemasaran;
 - 3) Mengirim orang-orang yang berperan sebagai salesman ke berbagai lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 - 4) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan atau bentuk diluar batas-batas kewajaran dan dibeberapa tempat diluar lingkungan Kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan kerja, baik secara langsung maupun tidak langsung, termasuk pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;

³⁶ Pasal 4 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang dapat merugikan sesama rekan kerja PPAT, baik kerugian moral maupun material, serta melakukan usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya;
- h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perorangan kepada PPAT tersebut;
- i. Menerima atau memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT yang bersangkutan;
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan secara langsung kepada klien yang bersangkutan atau melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asistem PPAT di beberapa tempat diluar Kantor PPAT yang bersangkutan, baik kantor cabang yang memang sengaja dibuka, dimana pegawai atau sistem tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik itu klien dari dalam atau dari luar instansi, kemudian pegawai tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada para klien meminta para klien untuk menandatangani ditempat pegawai atau asisten itu berkantor di instansi tersebut, yang kemudian akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. Mengirim minuta kepada para klien untuk ditandatangani oleh klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekan dan atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya;
- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk memaksa agar orang tersebut membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;

- o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh dan dihadapan seorang PPAT yang bersangkutan;
- p. Memaksa atau membujuk klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya atau pindah dari PPAT lain;
- q. Membentuk kelompok didalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran terhadap:
 - 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) isi sumpah jabatan.

Untuk menghindari terjadinya hal-hal yang dapat berpotensi menimbulkan pelanggaran tersebut, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembinaan disini didefinisikan sebagai kegiatan dan tindakan serta usaha yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk tercapainya kualitas PPAT yang baik, sedangkan Pengawasan merupakan kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁷

³⁷ Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik. Peraturan Menteri ini memiliki tujuan untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, serta melaksanakan jabatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik yang berlaku. Di dalam lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, dalam Pasal 9 Huruf a mengenai jenis pelanggaran dan sanksi menyatakan bahwa PPAT melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT yaitu dimana PPAT memungut uang jasa honorarium PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta.

Ketentuan mengenai jenis pelanggaran ini dinyatakan dicabut dan tidak berlaku setelah diundangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam Pasal 1 menyatakan bahwa Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta.

Pasal ini menyatakan bahwa ketentuan Permen Nomor 2 tahun 2018 dalam Pasal 9 huruf (a) dinyatakan tidak berlaku dan dicabut, hal ini terjadi karena dalam pembuatan akta PPAT tidak boleh memungut uang jasa melebihi 1% (satu persen) dari yang telah dicantumkan dalam akta tersebut.

Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 yang tercantum dalam Pasal 2 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberikan jasa pembuatan akta tanpa memungut biaya kepada orang yang tidak mampu yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Tidak Mampu yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Apabila PPAT memungut uang jasa melebihi ketentuan, maka dikenakan sanksi pelanggaran ringan berupa pemberhentian sementara paling lama 6 (enam)

bulan, dan apabila PPAT memungut uang jasa kepada orang yang tidak mampu dikenakan sanksi berupa teguran secara tertulis, Pemeriksaan dan pengenaan sanksi dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan Lampiran II Permen Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT dijelaskan jenis-jenis pelanggaran serta sanksi yang akan dikenakan bagi PPAT yang melakukan pelanggaran, berikut disebutkan dalam bentuk tabel.

Tabel 1. Jenis Pelanggaran dan Sanksi Bagi PPAT

No	Jenis Pelanggaran	Sanksi	Jangka waktu sanksi
1	PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	a. PPAT membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	b. PPAT melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa pertanahan	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	c. PPAT melakukan pembuatan akta atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diluar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten atau kota, pemekaran provinsi atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan atau akta pembagian bersama mengenai beberapa ha katas tanah/Hak	Pemberhentian dengan tidak hormat	

	Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak pada wilayah kerjanya.		
	d. PPAT memberikan keterangan yang tidak benar dalam pembuatan akta yang mengakibatkan sengketa pertanahan	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	e. PPAT membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar atau di dalam daerah kerjanya	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	f. PPAT melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	g. Pembuatan akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan dan sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	h. PPAT membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang objeknya masih menjadi sengketa	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	i. PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut	Pemberhentian dengan tidak hormat	
	k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara atau dalam keadaan sedang cuti	Pemberhentian dengan tidak hormat	

Sumber: Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III METODE PENELITIAN

Metode adalah cara atau prosedur yang dipakai untuk mencapai suatu tujuan. Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam proses pengumpulan data penelitian dan membandingkan dengan standar hukum yang telah ditentukan.³⁸ Setelah itu maka perlu diadakan pendekatan masalah yang selanjutnya adalah menentukan metode penelitian yang akan digunakan, yang meliputi teknik mencari, mengumpulkan dan menelaah, serta mengolah data yang telah diperoleh.

3.1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis normatif merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan mempelajari berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain penelitian normatif merupakan metode atau cara yang digunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka yang ada.³⁹

Pendekatan secara yuridis empiris merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara memperoleh data dan informasi secara langsung dilokasi penelitian, yang dalam hal ini di Kantor Pertanahan di Kota Bandar Lampung. Sumber data yang didapat secara langsung ditempat penelitian

³⁸ Suharsimi Arikunto, 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta. hlm 126.

³⁹ Soejono Soekanto, 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm 13-14.

melalui pihak yang berhubungan dengan masalah penelitian yang dilakukan. Pendekatan secara empiris tidak bertolak belakang dari hukum positif tertulis (perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi sebagai data primer yang diperoleh dari hasil dilokasi penelitian secara langsung. Dilakukannya pendekatan secara yuridis empiris bertujuan untuk memperkuat serta menunjang hasil dari pendekatan yuridis normatif agar hasil penelitian memiliki data dan informasi yang akurat.

3.2. Sumber dan Jenis Data

Data adalah informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang diperoleh dari kegiatan atau hasil pengumpulan data yang dilakukan dalam sebuah penelitian. Adapun Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data pertama yang diperoleh secara langsung dalam penelitian yaitu dengan cara melakukan wawancara terhadap informan atau narasumber yang terkait dengan permasalahan yang diteliti untuk mendapatkan sebuah data. Penelitian akan mengkaji dan meneliti sumber data yang diperoleh dari responden atau informan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yaitu Bapak Edward Maruli S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor BPN Kota Bandar Lampung dan ibu Eva Suriani, S.H. yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh secara tidak langsung atau dengan kata lain merupakan hasil penelitian kepustakaan, artinya data yang diperoleh dalam penelitian ini tidak secara langsung didapat dari lapangan. Bahan kepustakaan yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan kepustakaan atau referensi berupa undang-undang yang berkekuatan hukum mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat⁴⁰, yaitu diantaranya:
 - a. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
 - c. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - g. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan keterangan terhadap bahan hukum primer yang diperoleh secara tidak langsung, yang dapat berupa bahan hukum sekunder yaitu yang terkait buku buku, literatur hasil karya ilmiah, serta jurnal yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya majalah surat kabar, media cetak, website dan kamus hukum tentu yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group. hlm 142.

3.3. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan dalam sebuah penelitian, sehingga proses penelitian dapat berjalan lancar.⁴¹ Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang terkait dengan pokok permasalahan yang diteliti. Informasi-informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, jurnal, dan sumber tertulis lainnya baik secara tercetak ataupun elektronik lainnya. Dalam Penelitian ini Studi kepustakaan merupakan studi yang dilakukan dengan serangkaian kegiatan yang diantaranya membaca, mencatat, menganalisis, dan mengutip buku literatur hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Dengan demikian studi kepustakaan akan memuat uraian sistematis tentang kajian literatur dan hasil penelitian sebelumnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti.

2) Studi Lapangan (*Field research*)

Studi lapangan merupakan studi yang dilakukan dengan cara pengumpulan data secara langsung yang menggunakan metode wawancara (*interview*) yaitu dengan mempersiapkan daftar pertanyaan yang selanjutnya diajukan kepada informan, responden atau narasumber yang berkaitan dengan penelitian, sehingga dapat memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian yang dilakukan.

⁴¹ Moh Nazir, 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm 211

2. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data merupakan cara atau prosedur dari proses penyajian dan penafsiran data untuk mengorganisasikan data sedemikian rupa sehingga dapat ditafsirkan. Adapun pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi tahap sebagai berikut:

1) Seleksi Data

Seleksi data merupakan tahap dari kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data yang sesuai dengan pokok bahasan yang selanjutnya dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Seleksi data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat dari studi kepustakaan dan yang didapat dari hasil wawancara terhadap narasumber yang sebelumnya telah dilakukan.

2) Klasifikasi Data

Klasifikasi data merupakan kegiatan penempatan dan pengelompokan data yang telah diperoleh sesuai dengan pokok bahasan yang kemudian dikelompokkan menurut data yang telah ditetapkan.

3) Editing Data

Editing Data merupakan kegiatan yang dilakukan pada data yang telah diperoleh yang kemudian perlu diperiksa kembali kelengkapan, kejelasan dan relevansinya dengan permasalahan yang diteliti.

4) sistematisasi Data

Sistematisasi data merupakan tahapan dimana semua data yang telah diperoleh pada pokok bahasan dikumpulkan dan disusun secara sistematis berdasarkan kualitas kebenaran sesuai dengan permasalahan penelitian untuk kemudian dikaji dengan pemikiran yang logis, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas berdasarkan data data yang telah diperoleh dari Penelitian yang kemudian dapat lebih mudah untuk dianalisis lebih lanjut.⁴²

⁴² Soejono Soekanto, 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hlm 32.

3.4. Analisis Data

Analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu analisis data deskriptif kualitatif. Analisis data deskriptif kualitatif merupakan analisis data yang dilakukan dengan cara menguraikan dan menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap semua hasil kajian yang telah dikumpulkan yang berkaitan dengan permasalahan dalam bentuk kalimat dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁴³

⁴³ Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. hlm 244.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian dan analisis yang telah dilakukan, maka dalam penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenal sebagai sebuah profesi dibidang hukum yang diberi berwenang penuh untuk melahirkan akta otentik atau akta asli dalam suatu perbuatan yang memerlukan kekuatan hukum tertentu, adapun perbuatan hukum yang dimaksud berkaitan dengan hak atas properti yang dapat dikuasai melalui kepemilikan akta hak milik atas suatu bidang tanah. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya PPAT tidak terlepas dari terjadinya pelanggaran atau kesalahan dalam akta yang dibuatnya. Beberapa bentuk kesalahan atau pelanggaran yang telah terjadi dan pernah dilakukan oleh PPAT antara lain, penyelundupan hukum dalam pembuatan akta yang berarti PPAT dalam membuat akta melakukan pemalsuan data yang digunakan dan juga tidak melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga melakukan pembuatan akta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan, hal ini tentu akan menyebabkan degradasi kekuatan dan pembuktian hukum bagi akta yang dibuatnya juga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.
2. Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan profesinya merupakan pelanggaran kode etik profesi PPAT. Penegakan hukum dapat dilakukan terhadap para pejabat yang dalam menjalankan tugas dan kewenangannya melakukan suatu hal yang bertentangan dan dilarang

dalam peraturan perundang-undangan yang ditetapkan. Penegakan hukum yang dapat diterapkan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berupa pengawasan dan penerapan sanksi administratif. Penerapan sanksi disesuaikan dengan tindakan pelanggaran yang dilakukan. Terkait dengan Tanggungjawab PPAT mengenai pelanggaran yang dilakukan dalam melaksanakan profesinya yaitu terdapat tanggungjawab secara perdata, tanggungjawab secara pidana dan tanggungjawab secara administratif. Tanggungjawab secara perdata yaitu apabila pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT menyebabkan kerugian secara materiil ataupun secara immaterial maka PPAT wajib mengganti rugi terhadap kerugian yang dialami oleh para pihak, adapun pertanggungjawaban secara pidana adalah apabila PPAT tersebut terbukti melakukan kesalahan dan memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan terhadap PPAT yang bersangkutan dan meminta ganti rugi serta PPAT tersebut dapat dijatuhi pidana apabila terbukti telah melakukan pelanggaran. Sedangkan tanggung jawab secara administratif yaitu pemberian sanksi yang berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Dengan demikian PPAT dalam menjalankan kewajiban profesinya harus tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT juga tetap berlandaskan pada Kode Etik PPAT juga peraturan lain yang terkait PPAT agar terhindar dari perbuatan melanggar jabatan.

5.2. Saran

1. Adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah disebabkan karena pejabat PPAT yang lalai dalam menjalankan jabatannya. Kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan pejabat pembuat akta tanah tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan dengan cara melalui penerapan dijatuhi sanksi. Sanksi yang diterapkan terhadap

PPAT bertujuan agar dikemudian hari PPAT lebih berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya. Sanksi yang diberikan kepada PPAT juga harus tetap berdasarkan pada Peraturan PPAT dan Kode Etik PPAT.

2. Diharapkan kepada PPAT dalam melakukan pembuatan akta otentik hendaknya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait PPAT dan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian, karena akta otentik yang dibuatnya akan mempengaruhi kepastian hukum peralihan hak atas tanah sehingga dapat mengurangi timbulnya permasalahan dan konflik pertanahan yang disebabkan dari alat bukti hak atas tanah yang cacat hukum, baik secara yuridis maupun teknis dan administratif. PPAT hendaknya lebih memperhatikan dan memahami ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan tugas jabatannya agar terhindar dari sanksi pemberhentian, denda administratif, dan gugatan ganti rugi dari para pihak maupun tuntutan pidana. PPAT juga dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya sebagai PPAT.
3. Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT disebabkan karena kurangnya pengawasan dan pembinaan yang dilakukan Majelis Pengawas terhadap PPAT, hal ini terjadi karena diakibatkan adanya keterbatasan impersonal dan waktu untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT, maka dari itu diharapkan pemerintah mampu meningkatkan ketersediaan impersonal agar pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT dapat berjalan dengan baik dan secara keseluruhan kegiatan pengawasan terlaksana secara efektif dan efisien.

DAFTAR PUSTKA

Buku

- Adjie Habib, 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Cetakan ke II, Reflika Aditama
- Arikunto, Suharsimi, 1990. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta
- , 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta
- Assiddiqie, Jimly, 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Majalah Renvoi.
- Fakrulloh Arif Zudan, 2005. *Penegakan Hukum Sebagai Peluang Menciptakan Keadilan*. Solo: Pascasarjana UI Jurisprudence.
- Harahap, M. Yahya, 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik
- Harsono, Budi, 2007. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Cet3*. Jakarta: Universitas Trisakti
- H.R Ridwan., 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- HS Salin, 2006. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Marzuki Mahmud P, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group
- Mertokusumo, Sudikno, 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Miharja Marjan, 2019 *Khasanah pemikiran Hukum di Indonesia*, Pasuruan: Penerbit Qiara Media
- Nazir Moh, 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Parlindungan A.P, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sinaga, Sahat HMT, 2019. *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*. Jakarta: Jala Permata Aksara
- Shant Dellyana, 1998. *Konsep Penegakan Hukum*. Jakarta: Liberty

- Soekanto, Soejono, 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- 2019. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*. Depok: Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Subekti. R, 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung.
- 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Penerbit Pusaka Media.
- Sugiono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Suwandi Agus, 2009. *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Pradnya Paramitha

Jurnal

- Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. (2020). “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan”, *Jurnal Magister Ilmu Hukum* Vol. V No. 1.
- Ikhrom Teuku Muhammad, dkk. (2022). “Tugas dan Wewenang PPAT Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan”. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. Vol.11No.1Mei2022.Repertorium;<website:http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium>.DOI10.28946/rpt.v11i1.1616.
- Immanuela Chrisya Nadine, Hoesin Siti Hajati. (2022). “Akibat Hukum terhadap Notaris/ PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.g/2020/PN Blt). *Pakuan Law Review*. Vol. 08, No. 01, Januari-Juni 2022. hlm. 2. <<https://journal.unpak.ac.id/indeks.php/palar>> Doi: 10.33751/ palar. v7i2.
- Karmani Mahasishwa Saviti, Budiarta Putu, dkk. (2022). “Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Jurnal Prefensi Hukum*. Vol.3, No 2.

- Maharani Dias Afirna, Santoso Budi. (2021). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya". *NOTARIUS*. Vol 14 Nomor 1.
- Mariyanawati, Yessy Artha. (2022). "Keabsahan Akta Otentik yang dibuat dengan Cara Elektronik (*Cyber Notary*)". Vol. 27 Nomor 1 Tahun 2022 Edisi Januari. P-ISSN 1410-3648 E-ISSN 2406-7385.
- Mukti Ahmad Arizal, Senjaya Oci. (2020) "Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum". *Jurnal Hukum Positum*. Vol. 5, No. 2, Des 2020. hlm 67. E-ISSN: 2541-7193.
- Ramadhani Rahmat. (2021). "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". Vol. 2 Issue 1. EISSN:27456153. <<http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek>.
- Saputra Deni, Wayhuningsih Endah Sri. (2017). "Prinsip Kehati-hatian bagi notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan kode etik". *Jurnal Akta* Vol. 4 No 3 September 2017.
- Sari Ratih Mega Puspa, Gunarto. (2018) "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli". *Jurnal Akta*. Vol.5. No. 1 Maret 2018.
- Sasonto Sigit Dwi, Saleh Moh. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)". *Al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.
- Tantri Kartika Winny, (2020). dkk. Kewenangan Pejabat Sementara Notaris yang membuat Akta Pertanahan tidak dalam Kewenangannya sebagai PPAT.
- Tri Febriana Dhea & Sulaiman Ahars. (2019) "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT", *Jurnal Petita*, Vol. 1, No. 1, Juni 2019.
- Utama Bagus Arya P, dkk. (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT." *Jurnal Preferensi Hukum*. Vol. 2, No. 1- Februari 2021

- Wibawa Kadek Cahya Susila. (2019). “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*”. *Jurnal Crepido* Vol. 01. No. 01. Juli 2019. hlm 41
<<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/>.
- Wulan Sri, dkk. (2022). “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Hilangnya Lembar Pertama Akta.” *WIDYA PTANATA HUKUM*. Vol. 4, No.1, Februari 2022.
- Wibowo Maharani Terry, (2018). “Pembinaan dan Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan KABUPATEN Malang terhadap PPAT dan PPATS.” *JUSTITIA JURNAL HUKUM*. Volume 2 No.2.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang Undang Hukum Pidana
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Lain-lain

Prasetyo Bobby Agung. (2022). Cara Membuat AJB dan Syarat Penting yang Harus Dipenuhi. Diakses pada 15 Agustus 2022, dari <https://www.99.co/blog/indonesia/cara-membuat-ajb>.

Prospeku. (2021). PPAT Adalah: Pengertian, Kewenangan dan Bedanya dengan Notaris. Diakses pada 1 Maret 2023, dari <https://prospeku.com/artikel/ppat-adalah---3429>.