

Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana

Fakhrurrozi Farras Al-Husein Siregar

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
rozisiregar8245@gmail.com

Key Word:

Officials, Makers of Land Deeds, Legal Protection

Abstract

Land Deed Making Officials (PPAT) in carrying out their duties and authorities must comply with Government Regulation Number 24 of 2016 on amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 on position regulations for Land Deed Making Officials (PPAT) and the Code of Ethics for the Association of Land Deed Making Officers (IPPAT) However, in practice it often happens that the making of a deed of transfer of land rights is not in accordance with the method of making a PPAT deed. In positions related to aspects of legal protection for PPATs, it is not strictly regulated by PPAT position regulations. The problem being discussed is how the position of the PPAT relates to the deed of transfer of land rights that it makes in the event of a crime and legal protection for the PPAT in making the deed of transfer of land rights in the event of a crime. This is a research with a normative juridical approach, using qualitative methods. There needs to be an urgency for a bill (RUU) initiated by the executive and legislative bodies as well as the IPPAT organization to form a draft law that is explicitly related to, among other things, legal protection for PPATs in making authentic deeds if they experience legal problems. This can provide legal protection regarding the PPAT in carrying out its duties and obligations.

Kata-kata Kunci:

Pejabat , Pembuat Akta Tanah, Perlindungan Hukum.

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mematuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), namun dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan cara pembuatan akta PPAT. Pada kedudukan terkait aspek perlindungan hukum terhadap PPAT tidak diatur secara tegas oleh peraturan jabatan PPAT. Permasalahan yang menjadi pembahasan adalah bagaimana kedudukan PPAT terkait akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya jika terjadi tindak pidana dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi tindak pidana. Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif. Perlu adanya urgensi rancangan undang-undang (RUU) yang diinisiasi oleh lembaga eksekutif dan legislatif serta organisasi IPPAT untuk membentuk rancangan undang-undang yang berkaitan secara eksplisit diantaranya tentang perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta otentik jika mengalami permasalahan hukum. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum terkait PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Pendahuluan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu bagian dari kewenangan yang dimiliki oleh PPAT selaku pejabat umum pembuat akta pertanahan. Dalam proses peralihan hak atas tanah akta PPAT merupakan bagian dari dasar dibuatnya sertipikat sebagai suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sertipikat yang sudah dikeluarkan harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur, karena data diambil dari buku tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997). Peraturan ini memiliki kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi lebih menjadi patokan yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program tata tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.¹ Pemindehan hak atas tanah dikategorikan ada 2 perihal, ialah dampak perkara hukum, serta dampak perilaku hukum. Perpindahan hak atas tanah dampak terdapatnya perkara hukum berlangsung sebab meninggalnya seorang, akibatnya dengan cara hukum hak kepemilikannya berpindah pada ahli warisnya.²

Sebaliknya perpindahan hak atas tanah lantaran tindakan hukum, terjadi akibat adanya akad jual beli, tukar-menukar, pembagian harta bersama, pendapatan pada perusahaan, serta pemberian hak bersama. Perpindahan hak atas tanah sejatinya tidak memunculkan aksi kejahatan sekiranya penduduk selaku pemilik hak berperan aktif pada menjaga serta memelihara administrasi pada tatanan informasi raga ataupun informasi yuridis kepemilikan tanah. Perihal prosedur perpindahan hak atas tanah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggambarkan elemen dari bawah dibuatnya akta selaku sesuatu indikasi fakta kepemilikan hak atas tanah itu. Sertifikat yang telah dikeluarkan wajib serupa dengan keterangan yang tertera pada buku tanah serta teks ukur, sebab statistik diperoleh dari buku tanah begitu juga terdaftar pada Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.³

Peraturan negara memiliki peran yang penting serta memastikan, bukan cuma semata-mata selaku eksekutif determinasi Pasal 19 UUPA, namun lebih jadi pijakan yang menunjang jalannya administrasi pertanahan selaku salah satu program peraturan disiplin pertanahan serta hukum pertanahan di Indonesia. Oleh sebab itu, akta PPAT harus terbuat serupa dengan peraturan ke-PPAT-an, akibatnya bisa dijadikan dasar kokoh guna pendataan perubahan hak serta pembebanan hak yang berkaitan, atas terciptanya sesuatu keputusan hukum kepemilikan hak atas tanah seorang pada rencana penegakan hukum terhadap perselisihan pertanahan.⁴ Pastinya pula tidak terbebas kontribusi kedudukan PPAT serta Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) berlaku seperti administrator yang mempunyai wewenang dalam melindungi dan menjaga

¹ Adeka Andari Pernia, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", *Jurnal Recital Review*, Vol. 3 No 2, 2021, hlm. 13

² Maulida Indah Sari, Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan 5/Pdt.G/2019/Pn.Pol Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kekuatan Pembuktian Pihak Bersengketa", *Jurnal Hukum*, Vol. 8 No.21. 2021, hlm. 6.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta, 2012, hlm. 45.

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 15.

minuta akta dengan bagus sebab menggambarkan suatu arsip eksklusif yang wajib selalu dilindungi dan dipelihara keberadaannya.⁵

Sedangkan syarat untuk dipidananya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut setidaknya ada 2 hal yang harus dipenuhi.⁶ *Pertama*, ada tindakan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap aspek formal akta yang sengaja penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama-sama untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana. *Kedua*, tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini Majelis Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dapat ditemukan pada Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1, 2006.⁷

Terkait masalah ini PPAT tidak bertanggung jawab sebagai kriminalitas pada validitas material dengan akta yang terbuat dihadapannya,⁸ melainkan dalam perihal PPAT terbukti pernah melakukan pengecoh, manipulasi akta. Dalam hal ini PPAT tidaklah kebal terhadap hukum, PPAT dapat dipidana apabila dapat dibuktikan pada pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja PPAT secara bersama-sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu atau merugikan pihak lain. Apabila oleh pengadilan terbukti maka PPAT tersebut wajib dihukum sesuai peraturan berlaku.

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

⁵ Dedy Mulyana*, Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Jurnal Juris And Society*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021, hlm 114.

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 36.

⁷ Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Narsudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Vol 10 No 2, 2017.

⁸ Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 28.

Menurut Gustav Radbruch dalam menegakkan hukum terdapat 3 faktor yang mesti sering dicermati, yakni terdapatnya ketentuan hukum (*rechtssicherheit*), manfaat (*zweckmassigkeit*), serta keadilan (*gerechtigkeit*).⁹ Peran serta tanggung jawab PPAT bukan hanya memuat lembar isian akta, membacakan akta, mengesahkan akta, serta membubuhkan stigma dalam akta, namun PPAT pula dituntut guna sanggup menjamin jika akta yang telah dikeluarkannya sesuai dengan ketentuan hukum yang legal.¹⁰ Akta-akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta asli (otentik) serta memiliki peran dan andil yang sangat berarti dalam jalur hukum, baik hukum khusus maupun hukum massa. Akta asli membagikan proteksi serta kejelasan hukum untuk pihak terkait guna dimanfaatkan sebagai perlengkapan data tertulis terkuat dan terlaksana.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait perlindungan hukum PPAT dalam hal melaksanakan salah satu tugas dan wewenang yang diantaranya dalam melaksanakan pembuatan akta perpindahan hak atas tanah. Tentu dalam melaksanakan pembuatan akta harus memenuhi koridor peraturan yang berlaku. Namun diluar praktik hukum pastinya ada beberapa PPAT yang menjadi oknum ataupun menjadi korban dalam hal menjalankan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana”.

Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada pendahuluan di atas, diperoleh rumusan masalah sebagai berikut: pertama, bagaimana kedudukan PPAT dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya? kedua, bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: pertama, untuk menggali dan menganalisis bagaimana kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana.

⁹ Gustav Radbruch, *Einfluß der Rechtswissenschaft, Germany*, p. 36, dikutip oleh Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 34

¹⁰ Charles Delon Tunas & Endang Pandamdar, “Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2, Desember 2019, hlm. 17.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Hukum Yuridis Normatif adalah suatu metode penelitian hukum dengan menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sumber belaka¹¹. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan-peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kedudukan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana Berkaitan dengan Akta Tanah yang Dibuat Dihadapannya

Pejabat negara dan pejabat umum memiliki perbedaan signifikan terkait Tugas, Pokok dan Fungsi (TUPOKSI).¹² Sebagai negara hukum, sebagaimana yang dituangkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Maka segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan negara dan pemerintah harus berlandaskan dan berdasarkan atas hukum, sebagai tolak ukur suatu perbuatan atau tindakan telah sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku. Di Indonesia wilayah penanganan hukum privat ditangani oleh pejabat umum, berbeda dengan Pejabat Negara dan pejabat Pemerintahan istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Amtenaren* yang terdapat pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN).¹³

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai pejabat umum yang telah diambil sumpahnya oleh Kanwil BPN sesuai domisili PPAT tinggal, maka mempunyai peranan yang besar dalam tugas, tanggung jawab dan kewenangan dalam pembuatan akta tanah yang didasari dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). PPAT memiliki peran yang besar dalam pembuatan akta otentik yang khususnya kepada akta tanah harus memahami terkait akta yang dimuatnya sesuai kebutuhan klien dengan mengetahui pembaruan regulasi yang berkaitan dengan akta yang khususnya tentang peralihan hak atas tanah.¹⁴

Regulasi terkait ke-PPAT-an telah mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat ditambah berkaitan dengan aspek pendaftaran tanah yang korelasinya mengikuti teknologi digital dengan dipermudahnya klien dalam hal ini untuk mendaftarkan dan membuat akta dengan cepat dan efisien mempermudah segala urusan klien. Dalam hal ini ketika terjadi perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, akta PPAT dijadikan dasar dalam pendaftaran peralihan hak berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Jika akta PPAT didaftarkan dan telah

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

¹² Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

¹³ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 16.

¹⁴ Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

terbit sertipikat hak, maka akan menyisakan akta PPAT sebagai alat bukti perbuatan hukum.¹⁵

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

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur Pasal 28 ayat (2) huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila PPAT dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana

Hukum dibuat pada dasarnya yaitu guna kenyamanan, ketentraman, serta keamanan dan bentuk perlindungan baik terhadap masing-masing masyarakat negeri dan memberikan peraturan baik batasan-batas pada tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. Hukum sendiri terbuat harus bedasarkan nilai budi akhlak, nilai Ketuhanan, nilai estetika, bersopan santun berkebudayaan jadinya misi terhadap masing-masing lapisan masyarakat dapat terselenggara.¹⁶ PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mempunyai peranan penting dalam hubungan hukum setiap kehidupan masyarakat.

Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa. Mengenai penjelasan pasal tersebut, pejabat umum yang memiliki koridor sesuai kemampuan pengetahuan dan kabapilitas intelektual dalam memahami tentang tugas dan fungsi pembuatan akta yang pada tahapnya mampu menyelesaikan ujian sehingga disumpah oleh pejabat yang berwenang.

PPAT salah satunya sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban dan kewenangan dalam pembuatan akta otentik, salah satunya peralihan hak atas tanah. Terjadinya pembuatan akta peralihan hak atas tanah didasari karena ada dua unsur: diantaranya karena ada peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum disebabkan karena meninggalnya seseorang sehingga secara hukum hak kepemilikannya beralih kepada ahli warisnya, sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan

¹⁵ Annie Myranika, Harun Pandia, Siti Humulhaer, "Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur", *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Vol. 3 No. 4, 2022, hlm. 1057.

¹⁶ Ahmad Fadlil Sumaidi, "Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan", *Jurnal Konstitusi* Vol. 12 No. 4, Desember, 2015, hlm 855.

hukum disebabkan adanya perjanjian jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembagian hak bersama.¹⁷

Peranan PPAT dalam membuat akta otentik memiliki andil yang besar untuk memenuhi permintaan klien, hal ini termasuk memberikan edukasi kepada klien tentang akta yang dibuat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya menjadi suatu kewajiban yang sangat penting, hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan kena kasus hukum. Di satu sisi untuk menjaga keseimbangan terhadap PPAT perlu terhadap pengawasan yang ketat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas, pokok dan jabatannya.¹⁸

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setingkat Provinsi dan juga Kepala Badan Pertanahan setingkat Kabupaten/Kotamadya (Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006). Tentunya dalam setiap menjalankan tugas dan kewenangannya pastinya ada kekhilafan/kesalahan terkait pembuatan akta. Seringkali PPAT menjadi kambing hitam karena keterlibatan dalam tindak pidana, namun yang perlu diperhatikan kebanyakan kejadian tersebut dikarenakan adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta. Maka dari itu sebelum membuat akta yang diminta oleh klien, PPAT perlu mengecek dan memverifikasi terkait akta yang akan dibuat.

Penyebab permasalahan terkait akta yang dibuat bisa timbul secara langsung karena adanya kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga bisa terjadi karena adanya pihak ketiga atau orang lain, Apabila penyebab permasalahan terjadi karena kelalaian PPAT memenuhi ketentuan undang-undang, maka akta tersebut kekuatan pembukitannya sebatas akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Terkait hal yang menjadi permasalahan hukum sehingga klien meminta kerugian dengan menggugat PPAT di pengadilan setempat. PP No. 24 Tahun 2016. PPAT tidak merinci secara jelas terkait perlindungan hukum terhadap jika terjerat kasus hukum. Independensi PPAT akan diuji jika terjerat kasus hukum hal ini merupakan urusan privat terkait PPAT yang terjerat tindak pidana, tidak ada keterkaitan dengan adanya lembaga naungan yang berkaitan dengan PPAT.¹⁹

Penutup

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana dapat dituntut secara pidana berdasarkan ketentuan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini mengacu kepada prinsip asas *equality before the law* (setiap orang

¹⁷ M. Erny Mustaf, *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*, Bandung, 2015, hlm. 56.

¹⁸ Suci Ananda Bedu, "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Lex Administratum* Vol. 5 No. 6, Agustus, 2017, hlm. 84.

¹⁹ Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

tunduk pada hukum peradilan yang sama) dikarenakan akibat prosedur yang dilanggar serta merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merujuk kepada Pasal 28 ayat (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 dapat dijatuhi hukuman penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat diberhentikan secara tidak hormat oleh majelis pengawas PPAT (IPPAT).

Selanjutnya aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang terjerat tindak pidana tidak memiliki hak istimewa yang melekat dalam PP No. 24 Tahun 2016. Dengan demikian tidak memiliki perlindungan hukum kepada PPAT selaku pejabat umum tidak memiliki perbedaan kepada pejabat pada umumnya ataupun masyarakat lainnya jika terjerat tindak pidana, ini menjadi konsekuensi kepada PPAT dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya jika tidak mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditentukan sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

PPAT dalam melakukan peran jabatannya, wajib menguasai serta memahami seluruh peraturan PPAT yang legal perihal perpindahan hak atas tanah, PPAT tidak hanya mengejar keabsahan formil akan tetapi wajib terpenuhinya keabsahan substansial; sanggup memberikan pengarahannya hukum pada pelanggan yang ingin membuat akta perpindahan hak atas tanah, serta dapat memberikan ilustrasi dampak hukum apabila para pihak tidakenuhi persyaratan serupa dengan yang sesungguhnya seperti yang dipaparkan oleh PPAT.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan PPAT sudah seharusnya memberikan konseling hukum terhadap masyarakat baik secara langsung dan secara tidak langsung tentang tugas dan kewenangannya selaku pejabat umum sebagai pembuat akta otentik. PPAT dalam menjalani tugas dan kewenangannya wajib mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) serta mematuhi peraturan yang berlaku sesuai dengan PP No. 24 Tahun 2016 dan Kode Etik IPPAT.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Afthonul Afif, Pemaafan, Rekonsiliasi dan Restorative Justice, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Chazawi, Adami, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Erny Mustaf, M., *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*. Bandung, 2015.

- Ghansham, Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- M. Arief Mansur, Dikdik & Elisatri Gultom, *Urgensi Perlindungan Korban Kejahatan Antara Norma Dan Realita*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Soebekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Urip, Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta, 2012.
- Waluyo, Bambang, *Viktimologi perlindungan korban dan saksi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Barda Nawawi Arief, *Sari Kuliah Hukum Pidana II*, Fakultas Hukum Undip, Bandung, 1984.
- Widiartana, G., *Viktimologi Perspektif Korban dalam Penanggulangan Kejahatan*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014. Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.

Hasil Penelitian/Tugas Akhir

- Ida Ayu Wulan Rimyanthi, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Tesis, Kenotariatan Universitas Udayana, Bali, 2016.
- Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

Jurnal

- Adeka Andari Pernia, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", *Jurnal Recital Review*, Vol. 3 No 2, 2021.
- Ahmad Fadlil Sumaidi, "Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan", *Jurnal Konstitusi* Vol. 12 No. 4, Desember, 2015.
- Annie Myranika, Harun Pandia, Siti Humulhaer, "Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur", *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Vol. 3 No. 4, 2022.
- Charles Delon Tunas & Endang Pandamdar, "Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2, Desember 2019.
- Dedy Mulyana*, Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Jurnal Juris And Society*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021.
- Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama, Ida Bagus Agung Putra Santika, *Kedudukan Hukum Akta Ppat Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 1 No, 26, 2018.

Maulida Indah Sari, Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan 5/Pdt.G/2019/Pn.Pol Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kekuatan Pembuktian Pihak Bersengketa", *Jurnal Hukum*, Vol. 8 No.21. 2021.

Suci Ananda Bedu, "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Lex Administratum* Vol. 5 No. 6, Agustus, 2017.

Teresia Din, Lilik Mulyadi , Udin Narsudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Vol 10 No 2, 2017.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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