

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
(Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah)**

Ulil Albab Syairozi,¹ Isdiyana Kusuma Ayu,² Pinastika Prajna Paramita³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jalan Mayjen Haryono No.193 Malang,65144, 0341551932, fax: 0341-552249

Email : ulilalbabsyairozi@gmail.com

ABSTRACT

The background of this research is to find out how the responsibilities of the Temporary PPAT and PPAT are in making the deed of transfer of land rights in Situbondo Regency where there is falsified data and to find out how the legal protection for the PPAT and Temporary PPAT is against the deed of transfer of land rights whose data is falsified by one of the parties. The type of research used by the author is an empirical research method with a sociological juridical research approach. The method of data collection is done by conducting field studies through interviews, the data analysis used by the author uses descriptive data analysis methods. Based on the results of the study, it can be seen that every land dispute regarding buying and selling, PPAT or Temporary PPAT is called to be a witness in court. PPAT or Temporary PPAT is not responsible for false data submitted to him without his knowledge. The legal consequences of the data submitted to the PPAT or Temporary PPAT are false, it can be canceled.

Keywords: legal protection, the transition of land rights, land sale and purchase.

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan dan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak. Adapun jenis penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian empiris dengan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Metode pengambilan data dilakukan dengan cara melakukan studi lapangan melalui wawancara, analisis data yang digunakan penulis menggunakan metode analisis data deskriptif analisis. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa setiap sengketa tanah mengenai jual beli, PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan kepadanya tanpa sepengetahuannya. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT atau PPAT Sementara palsu, adalah dapat dibatalkan.

Kata Kunci: perlindungan hukum, peralihan hak atas tanah, jual beli tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat diperlukan, masalah tanah sangat erat hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya kelangsungan

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Pembimbing 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

hidupnya. Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahan makanan, serta kebutuhan lainnya, akibat keterbatasan luas tanah ini menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali menimbulkan sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.⁴

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) *tanah* adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasar, cadas, napal dan sebagainya).⁵

Tanah adalah sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, demikianlah ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Pelaksanaan tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

Pemilik hak tidak dapat secara sewenang-wenang mempergunakan haknya tersebut. Untuk itulah maka dalam UUPA dilarang menggunakan hak atas tanah itu apabila:

1. Dipergunakan bertentangan dan merugikan orang lain;
2. Dipergunakan tidak sesuai dengan peruntukannya, misalnya hak untuk pertanian dipakai untuk bangunan, atau sebaliknya HGB dipergunakan untuk pertanian.⁶

Bidang pertanahan sangat berperan bagi kehidupan penduduk Indonesia, untuk itu diperlukan status hukum, dan kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Ayat (1), yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Di samping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh

⁴ Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: PT. Penerbit Djambatan, hlm. 18

⁵ Boedi Harsono, op. cit. hlm 19

⁶ Zainal Asikin, (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 175

pihak- pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan bahwa: “Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.⁷

Masyarakat masih sangat sedikit yang melakukan pendaftaran hak kepemilikan atas tanahnya, disebabkan oleh adanya budaya masyarakat setempat yang dalam hal praktik jual beli hak atas tanah, masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Begitu sangat berartinya sertifikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peran PPAT disini sangat penting. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan dalam Pasal 37 Tahun 1998, Pasal 5 Ayat (3) huruf a menyatakan bahwa : “Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara, maka di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara”.⁸

Dalam pasal 16 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa hak-hak atas tanah menurut hukum agraria sekarang, ialah :

1. Hak milik,
2. Hak guna usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak membuka tanah,
6. Hak memungut hasil hutan,
7. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁹

Di samping hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam sistem hukum agraria baru mengenal ada hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti; hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang serta hak sewa tanah pertanian (pasal 53). Hak-hak tersebut diberi sifat sementara karena dimaksudkan bahwa suatu ketika hak-hak itu akan dihapuskan,

⁷ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, hlm 58

⁸ Heriandi Admaja, *Peranan Camat Sebagai PPAT (Sementara) di Wilayah Kecamatan yang Dipimpinya*, hlm 38

⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria*, Pasal 16 Ayat 1

mengingat bahwa hak-hak itu dianggap tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pada hukum agraria baru.¹⁰

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.¹¹

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus)

Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya membuat akta jual beli tanah dilakukan di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, maka PPAT dapat membuat akta di luar kantornya yang masih dalam

¹⁰ Hartono Hadisoeparto, (1993). *Pengantar Tata Hukum Indonesia Edisi 4*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 159

¹¹ Ahmad Yani & Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*. hlm 11

wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Untuk PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah, dilakukan di Kantor Kelurahan dimana jual beli tanah tersebut dilangsungkan. Apabila salah satu pihak dalam pembuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di Kantor Kelurahan karena alasan yang sah, maka PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara dapat membuat akta di tempat tinggal pihak tersebut yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Syarat untuk melakukan pendaftaran tanah adalah adanya akta jual beli, akta jual beli dapat dibuat PPAT atau PPAT Sementara jika syarat materiil sudah terpenuhi. Apabila syarat materiil tidak dipenuhi atau data- datanya dipalsukan oleh salah satu pihak, misalnya penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Maka, akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah, demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan. Yang berhak untuk membatalkan sertifikat tanah, menurut adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Setelah pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, tidak begitu saja persoalan di antara kedua belah pihak selesai melainkan kemungkinan pihak-pihak lain pun terkait di dalamnya, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Misalnya pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, kemudian tuntutan akan datang dari istri yang sebenarnya untuk meminta pembatalan atas jual beli tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Selain itu, dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta. Sehingga tidak sedikit kasus mengenai data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan bahkan yang tidak terpublikasikan pun banyak. Mungkin

dalam jangka pendek, pembeli tidak mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya.

Dengan adanya cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT atau PPAT Sementara bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT atau PPAT Sementara dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT atau PPAT Sementara pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.

Dalam hal ini, posisi PPAT atau PPAT Sementara sebatas sebagai saksi dan PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak. Tapi apabila PPAT atau PPAT Sementara terbukti bersalah maka ia dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana, juga tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak.

PEMBAHASAN

Tanggung Jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan

Dari hasil wawancara dengan Bapak Harek, selaku Notaris PPAT di Kabupaten Situbondo pada tanggal 20 Mei 2021, dijelaskan bahwa kewajiban PPAT untuk mengecek atau memeriksa

kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan sudah dilaksanakan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta PPAT. Untuk lebih lengkapnya, penulis juga melakukan wawancara pribadi dengan Camat Mangaran selaku PPAT Sementara di Kabupaten Situbondo pada bulan 20 Mei 2021 kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, dan dijelaskan bahwa pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta juga sudah dilaksanakan ke Kantor Pertanahan maupun ke Kantor Kelurahan/Desa tempat tinggal penjual tanah.

Dalam pengecekan, apabila terjadi pemecahan tanah atau sertifikat maka perlu diadakan lagi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur diperoleh kepastian letak, batas, serta luas tanah yang bersangkutan. Kegunaan pengecekan tersebut adalah untuk mencegah lahirnya akta PPAT yang cacat hukum dan untuk menyesuaikan sertifikat dengan buku tanah. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, yang terdiri atas salinan buku tanah, yang mana buku tanah tersebut memuat data yuridis dan data fisik mengenai tanah yang bersangkutan, yaitu mengenai status tanah, pemegang hak, dan hak-hak lain yang membebaninya.

Didalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), akan mendapat keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan-keterangan lain yang menyertai. Kantor Pertanahan akan memberikan informasi, ketika ada masalah, sebut saja sengketa di pengadilan atau sebagai jaminan bank. Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindah tangankan. Apabila tanah yang menjadi obyek jual beli dalam keadaan sengketa, PPAT atau PPAT Sementara harus menolak untuk membuat akta tersebut guna menghindari gugatan-gugatan yang timbul di kemudian hari.

Menurut keterangan yang diberikan Camat Mangaran selaku PPAT Sementara, dalam menghadapi pembelian tanah untuk sertifikat yang letter C, PPAT Sementara tidak melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan tetapi staff dari Kantor Pertanahan dipanggil untuk datang ke lokasi yang bersangkutan. Staff dari Kantor Pertanahan tersebut melakukan pemeriksaan status tanah dengan mencocokkan buku tanah yang ada dalam Kantor Kelurahan, dan staff tersebut diberi upah sesuai dengan kerelaan para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Keberadaan sekurang-kurangnya dua orang saksi dalam pembuatan akta jual beli tanah, dalam transaksi jual beli tanah keberadaan saksi sangat penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan transaksi. Namun

dalam praktiknya, apabila ada kasus tentang data palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah, saksi tidak mau terlibat lebih jauh, mereka hanya memberikan kesaksian tentang apa yang dia lihat dan dia dengar pada waktu pembuatan akta jual beli tanah.

Menurut penulis, apabila saksi mengetahui bahwa dalam pembuatan akta jual beli tanah terdapat data yang palsu, seharusnya memberikan keterangan yang sebenarnya, tidak perlu takut akan ancaman dari pihak tertentu, karena ada jaminan perlindungan terhadap saksi. Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, yakni Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “Dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni :“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.¹²

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

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.
3. Pemberhentian sementara dari jabatan sebagai PPAT/PPAT Sementara, yang berkisar dari

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 263

satu bulan sampai dengan enam bulan, dan

4. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

Sanksi admintrasi tersebut dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya.

Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, tidak tertutup kemungkinan juga dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.¹³ Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara terdapat kasus tentang data palsu, PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak, karena PPAT dan PPAT Sementara menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaannya.

Perlindungan Hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak

Hukum dibuat pada dasarnya adalah untuk kenyamanan ketentraman, serta keselamatan dan bentuk perlindungan baik terhadap setiap warga negara dan memberikan aturan baik batasan-batasan terhadap tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. PPAT memiliki peran penting yang cukup besar dalam membantu meringankan pemerintah dalam bidang pertanahan, sehingga dalam proses penjalanan profesinya dengan adanya resiko adanya sengketa kasus. Maka seorang pejabat PPAT perlu diberikan perlindungan hukum sebagai pejabat umum dalam posisinya menjalankan kewajiban profesinya.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas,

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365

sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data- data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah. Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, disebabkan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

Terhadap sanksi-sanksi kepada PPAT yang telah dipaparkan pada penjelasan di atas (pembahasan poin ke dua), Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 memberikan hak kepada PPAT terlapor untuk dapat mengajukan keberatan, sebagaimana diatur dalam pasal-pasal berikut:

- a. Pasal 37 mengenai permohonan keberatan oleh PPAT yang dikenakan sanksi berupa teguran tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan; dan
- b. Pasal 43 mengenai permohonan keberatan oleh PPAT yang dikenakan sanksi berupa pemberhentian sementara.

Dengan demikian, dalam hal terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur adanya syarat mengenai bentuk pengaduan dan kesempatan dari PPAT terlapor untuk mengajukan keberatan sehingga pengaduan laporan pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu dapat divalidasi kebenarannya sebelum selanjutnya dilakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 memberikan perlindungan hukum yang sifatnya represif kepada PPAT melalui pendampingan hukum setelah diproses dalam persidangan, yakni bantuan hukum terhadap PPAT yang terlibat masalah hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 50, yang menyatakan bahwa Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.

PPAT yang yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum. Bantuan hukum sebagaimana dimaksud dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT. Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis

Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Dari hal-hal di atas dapat disimpulkan bahwa Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 memberikan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT berupa:

- a) Pengaturan lebih spesifik mengenai bentuk dan syarat pengaduan yang dapat diajukan kepada PPAT;
- b) Adanya kesempatan mengajukan keberatan oleh PPAT terlapor terhadap suatu putusan terhadapnya;
- c) Adanya kesempatan memperoleh bantuan hukum dalam hal terjadi penyidikan, yang mana hal-hal ini tidak diberikan pada peraturan-peraturan perundang-undangan sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut tentang pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan ruang lingkup pembinaan sebagaimana bunyi Pasal 5, yang berbunyi:

- (1) Pembinaan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), dapat berupa:
 1. Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
 2. Pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an;
 3. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan/atau
 4. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik.
- (2) Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2), dapat berupa:
 - a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan;
 - c. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik; dan/atau
 - d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk

memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang “win-win solution”. Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi.
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai.

Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian

tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan tersebut, yang pertama Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Situbondo sudah melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Kedua Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Ketiga Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, sanksi administratif, bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata. Namun dalam praktiknya, PPAT maupun PPAT Sementara tidak mau terlibat lebih jauh, apabila terjadi kasus mengenai akta yang dibuatnya, mereka hanya mau memberikan kesaksian atas akta yang dibuatnya. Keempat akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT atau PPAT Sementara palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

SARAN

Adapun Saran dalam penelitian yang dibuat oleh peneliti, pertama Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih meningkatkan pembinaan formal maupun informal kepada PPAT maupun PPAT Sementara, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT, serta meningkatkan kesadaran PPAT dan PPAT Sementara agar dalam melaksanakan tugasnya

sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar sumpah jabatannya, sehingga timbulnya kasus pada akta dapat dihindari. Kedua Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam membuat akta jual beli tanah harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak boleh ceroboh. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Apalagi Camat selaku PPAT Sementara yang tugasnya sangat kompleks sebagai Pegawai Negeri Sipil, dan Camat kebanyakan bukan dari Sarjana Hukum jadi harus teliti serta harus mempunyai pengalaman dan penguasaan materi di bidang hukum perjanjian/perikatan serta hukum pertanahan supaya benar-benar menguasai masalah tanah, demi kesempurnaan dalam pembuatan akta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: PT. Penerbit Djambatan

Zainal Asikin, (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Hartono Hadisoeparto, (1993). *Pengantar Tata Hukum Indonesia Edisi 4*, Yogyakarta: Liberty
Kamus Besar Bahasa Indonesia

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 *tentang Perkawinan*

DINAMIKA

ISSN (*Print*) : 0854-7254 | ISSN (*Online*) : 2745-9829
Volume 27 Nomor 19 Bulan Juli Tahun 2021, 2852-2866

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata