

**BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) PASCA PERUBAHAN PASAL 66 UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA NO.2 TAHUN 2014
TENTANG JABATAN NOTARIS
(STUDI PUTUSAN MPD NO. 57/UM/MPD/KAB.BOGOR/V/2018)**

Norista Veronika, Winanto Wiryomartani, dan Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini mengemukakan analisis terhadap bentuk perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pasca perubahan Pasal 66 Undang-Undang Republik Indonesia No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris berdasarkan Putusan Majelis Pengawas Daerah No.57/UM/MPD/Kab.Bogor/V/2018. Perlindungan hukum terhadap PPAT ini jelas berbeda dengan perlindungan hukum terhadap Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, walaupun dengan telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018. Belum diterbitkannya peraturan mengenai petunjuk pelaksana dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 membuat perlindungan hukum terhadap PPAT belum terlaksana dengan sempurna sebagaimana halnya perlindungan hukum terhadap Notaris. Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, bersifat deskriptif analitis, dengan alat pengumpul data studi kepustakaan menggunakan data sekunder dan menggunakan metode analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kurang dilindunginya profesi jabatan PPAT dibandingkan dengan Notaris yang memiliki organ Majelis Kehormatan Notaris dalam memberi keputusan menyetujui atau menolak suatu pemanggilan penyidikan yang dilakukan oleh penyidik, penuntut umum, dan hakim.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara agraris dan hukum yang mengatur mengenai bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum agraria. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) maka terciptalah suatu kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP No.10 Tahun 1961”) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP No.24 Tahun 1997”). Dalam melaksanakan pengalihan hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah, maka pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut

peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sesuai aturan hukum yang berlaku seorang PPAT, sebagaimana halnya Notaris, dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.² Dasar hukum profesi PPAT yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sejak tahun 1961, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka Notaris tidak lagi berhak membuat perjanjian-perjanjian pemindahan hak atas tanah. Wewenang itu selanjutnya diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum seperti: (1) jual beli; (2) tukar menukar; (3) hibah; (4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); (5) pembagian hak bersama; (6) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; (7) pemberian hak tanggungan; dan (8) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Atas pelaksanaan tugas pokok tersebut diatas, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.³

Pembuatan akta autentik di bidang pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menerapkan prinsip kehati-hatian, terhadap kapasitas penghadap dalam melakukan jual beli, serta terhadap objek dari jual beli tersebut karena terhadap setiap peralihan hak atas tanah terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, ataupun terhadap objek dari jual beli yang berstatus sita jaminan pengadilan yang baru diketahui dikemudian hari. Terhadap hak atas tanah yang sedang dalam kepentingan atau penyelesaian perkara di pengadilan (dalam keadaan disita) tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat harus melakukan pencatatan sita terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut, serta menolak untuk mengalihkan hak atas tanah yang sedang dalam sitaan itu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Oleh karena itu, setiap akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat karena merupakan dasar hukum bagi kantor pertanahan untuk melakukan balik nama hak kepemilikan atas tanah tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus membacakan akta jual beli yang dibuat tersebut kepada para pihak yang terkait/ berkepentingan dan menjelaskan isi akta

¹ Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 52.

² Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 91.

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 3.

⁴ Muhamad Gufron, “Tata Cara Blokir dan Sita” <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-blokir-dan-sita/>, diakses pada 24 September 2019.

tersebut kepada mereka. Hal ini dimaksudkan agar para pihak mengerti dan memahami isi akta jual beli hak atas tanah bersertipikat tersebut.⁵

PPAT dan Notaris jelas berbeda sifat dan lingkup kegiatannya. Di masyarakat masih ada yang menyamakan kedua jabatan tersebut, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sama-sama berwenang membuat akta. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, sama halnya dengan Notaris, dan dalam hal ini Notaris dapat merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Notaris memiliki wewenang dalam bidang pertanahan, sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berbagai perbuatan hukum mengenai tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa bukti berupa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan. Selain itu, pihak lain selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat akta-akta tanah yang dimaksud. Ini artinya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan khusus dalam pembuatan akta-akta tersebut.

Prakteknya dalam menjalankan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkaitan dengan akta dibuatnya banyak ditemukan penyimpangan maupun kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), misalnya penandatanganan akta jual beli telah dilakukan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum melakukan pengecekan atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, penandatanganan akta jual beli dilakukan di luar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, dan dilangsungkan praktek lainnya yang dapat memberikan akibat hukum berupa akta yang dapat dibatalkan dimuka pengadilan atau hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan, yang semua itu diantaranya disebabkan kelalaian dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Permasalahan tersebut sering kali tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah melainkan harus diselesaikan pengadilan.

Hal serupa terjadi pada profesi Notaris yang dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya sebagai Pejabat Umum, tidak jarang Notaris berurusan dengan proses hukum. Pada proses hukum ini Notaris diminta untuk memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya. Kasus yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilaporkan ke pihak kepolisian tentang adanya tindak pidana, misalnya dengan adanya dugaan, tindak pidana Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yakni pemalsuan surat berupa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dimana terdapat dugaan penggelapan dalam pembuatan akta, Pasal 266 KUHP memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta PPAT, Pasal 242 KUHP memberikan keterangan palsu dalam tulisan berupa akta, sebagaimana tugas pokok kepolisian atau penyidik menjamin ketertiban umum, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta bantuan hukum kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/ atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.

Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjadi saksi dikemudian hari dalam proses peradilan terkait akta yang dibuat. Apabila Notaris menjadi saksi dalam

⁵ Darwanto Gunawan, *Membedah Akta PPAT*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 51.

proses peradilan terkait akta yang dibuat, maka pihak penyidik, jaksa maupun hakim diwajibkan meminta persetujuan dan mendapatkan izin dari Majelis Kehormatan Notaris (selanjutnya disebut “MKN”) dan MKN harus menilai secara cermat apakah Notaris yang dilaporkan tersebut terbukti dengan sengaja atau tidak telah melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta autentik. Sedangkan apabila hal serupa terjadi terhadap PPAT yang menjadi saksi ataupun tersangka maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/ atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dapat memberikan bantuan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu.⁶

Walaupun tujuan dari pengawasan terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sama yakni agar Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat, akan tetapi bentuk perlindungan hukum dalam rangka pengawasan terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jelas berbeda.

Sehubungan dengan perlindungan hukum yang terdapat dalam suatu permasalahan hukum merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Sudah lazim untuk diketahui bahwa suatu negara akan terjadi suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain dan perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya.

Namun disisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan hukum juga dapat memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Walaupun dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum.

Oleh karenanya, berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas serta dengan adanya aturan baru tentang pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Penulis tertarik untuk untuk mengadakan penelitian dan analisa atas permasalahan tersebut.

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan dikaji dalam artikel ini adalah bentuk perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pasca perubahan Pasal 66 Undang-Undang Nomor Republik Indonesia No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris sehubungan

⁶ Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor 2 Tahun 2018, Psl. 50 ayat 1 dan 2.

dengan Putusan MPD No.57/UM/MPD/Kab.Bogor/V/2018 serta perbandingan perlindungan hukum terhadap Notaris dengan perlindungan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pasca diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018.

3. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan artikel ini dibagi dalam 3 (tiga) bagian yang ditujukan untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari artikel ini. Bagian pertama memuat Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, pokok permasalahan serta sistematika penulisan. Selanjutnya, bagian kedua memuat tentang analisa perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terakhir, merupakan bagian penutup yang terdiri atas simpulan dan saran.

B. Pembahasan

Kasus bermula pada saat seorang bernama Guntoro diperkenalkan oleh seorang calo berinisial Sunardi, SH, MM (selanjutnya disebut “Calo”) kepada Notaris dan PPAT N. Nurhayati, SH., MKn (selanjutnya disebut “Terlapor Notaris”), guna membuat suatu akta jual beli. Karena belum kenal, Guntoro (selanjutnya disebut “Korban atau Calon Pembeli”), serius meminta Terlapor Notaris agar membuat akta dengan seksama dan hati-hati dan Terlapor Notaris meyakinkan kepada Calon Pembeli kesanggupannya maka Terlapor Notaris mempersiapkan berkas-berkas sehubungan dengan jual beli tersebut.

Pada bulan Februari 2016, korban atau calon pembeli dihubungi Terlapor Notaris untuk menandatangani akta jual beli. Pada saat korban atau calon pembeli hadir tampak sudah ada Calo, tapi pihak pertama (Penjual) tidak hadir karena Calo dan Notaris telah membuat skenario akan menyusul pembuatan akta ke domisili pihak pertama (Penjual). Akibat settingan ini, maka pembuatan akta oleh para pihak terjadi pada hari yang berbeda dan tempatnya terpisah dan tanpa saksi. Terlapor Notaris tidak menanyakan harga transaksi dan data lain sebelumnya, karena dia lebih nyaman menanyakan ke Calo. Dan ironinya Terlapor Notaris juga membenarkan larangan Calo dengan tidak mengajak korban atau calon pembeli ke lokasi pihak Penjual. Akibat prosedur pembuatan akta yang janggal ini, korban atau calon pembeli sebagai pihak kedua (Pembeli) tidak mengetahui kapan dan dimana Pihak Pertama membuat akta juga tidak pernah kenal dengan Pihak Pertama.

Terlapor Notaris juga menitipkan akta ke Calo untuk ditandatangani oleh saksi-saksi dari akta jual beli. Selanjutnya Terlapor Notaris meminta sejumlah uang untuk membayar Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar akta dapat diberi nomor sambil menyerahkan hanya selembur foto Pihak Pertama sedang sendirian (tidak bersama istri) menandatangani akta jual beli. Kemudian Terlapor Notaris menyerahkan salinan Akta Jual Beli Nomor 09/2016 dan korban atau calon pembeli diminta untuk membayar uang muka Rp.5.000.000,- pada tanggal 29 Februari 2016 untuk pembuatan Sertifikat Hak Milik (“SHM”) namun hingga dilaporkan ke Polres Cibinong Bogor pada tanggal 9 Oktober 2017 perkembangan SHM tidak kunjung jelas karena Terlapor Notaris tidak pernah memberi kabar berita dan korban atau calon pembeli sering menghubungi Terlapor Notaris melalui telepon, sms, email, surat sejak awal tahun 2017 namun tidak pernah mendapatkan tanggapan dari

Terlapor Notaris.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, korban atau calon pembeli berkesimpulan bahwa:

1. Terlapor Notaris telah sengaja melanggar UUPA karena Terlapor Notaris tidak memeriksa kesesuaian/keabsahan surat atau dokumen formil tapi serta Terlapor Notaris dan calo membuat akta baru. Akhir akta AJB No. 534/CARIU/1997 yang menjadi dasar pembuatan akta baru No. 09/2016 tercantum bahwa “AJB ini harus didaftarkan pemindahannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, dilarang akta ini dipindahkan haknya kepada pihak lain, kecuali jika ada penolakan dari instansi Badan Pertanahan Nasional”. Jadi AJB No. 534/CARIU/1997 tidak bisa dijadikan dasar pembuatan akta jual beli yang lain atas obyek hak atas tanah, jika dan hanya jika notaris yang membuat Akta No. 09/2016 telah memeriksa kesesuaian/keabsahan surat formil yaitu telah dilakukan pendaftaran pemindahan hak sebelumnya, dan/atau surat tanda bukti hak atau jika tanpa surat tanda bukti hak, maka diperlukan dokumen atau catatan lain berupa penolakan pendaftaran atas AJB No. 534/CARIU/1997 oleh Kantor Pertanahan setempat.
2. Bahwa Terlapor Notaris menentang amanat UUJN, Kode Etik Notaris dan Perka BPN 1/2006, dikarenakan ada unsur penitipan/pengiriman minuta dengan perantara Calo dan juga unsur pelanggaran wilayah kerja sebab jika minuta dititipkan ke calo maka tidak diketahui *locus* dan *tempus*-nya, yaitu dimana akta sesungguhnya telah dibuat dan waktu sebenarnya.
3. Bahwa Terlapor Notaris sejak awal mengetahui bahwa Calo tersebut manipulatif karena Terlapor Notaris mengetahui berkas desa yang diterimanya telah usang/kadaluarsa juga Calo telah memperdaya seluruh pelunasan dari korban atau calon pembeli dengan blanko akta palsu dari notaris lain. Jadi Terlapor Notaris secara aktif terlibat skenario dan rencana membuat akta autentik palsu sejak dari awal.
4. Bahwa tata cara pembuatan akta jual beli menentang ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni:
 - a. Di bagian komparasi Akta Jual Beli No. 09/2016 disebutkan “Pada hari ini... hadir dihadapan saya N. Nurhayati, ...” adalah keterangan palsu sebab Terlapor Notaris tidak dapat menunjukkan hasil foto bahwa dia tampak hadir secara fisik dihadapan penjual dan istrinya saat mereka sedang menandatangani akta jual beli.
 - b. Di bagian komparasi Akta Jual Beli No. 09/2016 disebutkan para pihak “... untuk sementara berada di Kabupaten Bogor” adalah keterangan palsu sebab Calo dan Terlapor Notaris bermufakat minuta akta dibawa keluar dari kantornya untuk ditandatangani pihak pertama, maka tidak diketahui akta sesungguhnya telah dibuat di Bogor atau di Jakarta Timur (sesuai KTP pihak pertama) atau wilayah lain. Hal ini dikarenakan dari hasil foto tidak tampak Terlapor Notaris hadir secara fisik dihadapan pihak penjual dan pembeli, maka dengan demikian hal ini telah melanggar UUJN dan Pasal 52 ayat (2) Perka BPN 1/2006.
 - c. Di bagian komparasi akta disebutkan “Para Penghadap dikenal oleh saya/Penghadap Pihak Pertama...” adalah keterangan palsu sebab Calo tidak memperkenalkan para pihak dan Terlapor Notaris mengetahui kedua belah pihak tidak saling kenal hingga akta lengkap diberi nomor dan ditandatangani sebagai akta autentik.
 - d. Harga transaksi dalam akta tercantum Rp.800.685.000,- adalah keterangan tidak benar karena menyimpang dari harga transaksi sebenarnya. Memang akta dibacakan Terlapor Notaris di kantornya tapi tanpa dihadiri oleh pihak penjual dan tanpa dihadiri

oleh seorang saksi pun sebagaimana yang tercantum di dalam akta jual beli. Dengan demikian, tata cara pembacaan akta seperti ini tidaklah benar apalagi Terlapor Notaris sebelumnya juga tidak mau mendengar dari pihak pembeli mengenai harga transaksi yang sebenarnya dan harga transaksi telah dibayarkan melainkan Terlapor Notaris hanya mendengar dari Calo saja yang mana jelas nyata diketahui status Calo tidak melakukan perbuatan hukum terkait akta jual beli ini.

Sehingga, berdasarkan uraian-uraian di atas, Calon Pembeli menyimpulkan bahwa Notaris telah membuat pelanggaran terhadap UUJN, Kode Etik sehingga menguatkan dugaan telah bermufakat jahat dengan Calo. Maka dari itu Guntoro selaku korban memohon kepada Majelis Pengawas Daerah (“MPD”) Kabupaten Bogor dengan kewenangannya untuk memeriksa Notaris PPAT N. Nurhayati, S.H, MKn., sebagai Terlapor Notaris dan merekomendasikan sanksi yang relevan.

Bahwa atas permohonan Korban ini, Majelis Pengawas Daerah (“MPD”) Notaris Kabupaten Bogor menyatakan sebagai berikut:

1. Sehubungan dengan adanya pengaduan dari Sdr. Guntoro atas Notaris N. Nurhayati, SH., MKn., yang dimana pelapor menyatakan bahwa Notaris yang bersangkutan telah melakukan hal-hal yang menurut pelapor dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 09/2016 yang dibuat dihadapannya terdapat pelanggaran-pelanggaran kode etik Notaris;
2. Maka setelah dilakukan pemanggilan terhadap Terlapor dan Pelapor untuk diadakan klarifikasi dan dilakukan pertemuan guna penyelesaian masalah tersebut ternyata;
3. Para pihak mempunyai pendapat masing-masing maka kami Majelis mempersilahkan untuk menempuh jalur hukum/pengadilan dan;
4. Jual belinya sendiri telah berlangsung dan saat ini sedang dalam proses pensertifikatan, dan pihak penjual telah menerima pembayaran dan tidak merasa keberatan sedang pembeli telah menerima dan menguasai tanah yang menjadi obyek jual beli yang saat ini sedang dalam proses pensertifikatan.⁷

Selanjutnya MPD Notaris Bogor menyampaikan hasil pemeriksaan laporannya kepada Majelis Pengawas Wilayah (“MPW”) Notaris Jawa Barat dan MPW Notaris Jawa Barat melalui suratnya Nomor UM.MPWN JABAR.01.2019-02 tanggal 7 Januari 2019 perihal : Tindak lanjut laporan terhadap Notaris N. Nurhayati, SH, MKn., kemudian menyatakan bahwa MPW Notaris Jawa Barat hanya berwenang terkait pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris, meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris (sesuai dengan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Sedangkan pengawasan dan pembinaan terhadap perilaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Akta Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 20 Maret 2018. Oleh karenanya, laporan Saudara Guntoro terhadap Notaris N. Nurhayati, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Bogor, yang berkaitan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya, yang mana merupakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan kewenangan dari

⁷ Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor, Surat No.57/UM.MPD/KAB.BOGOR/V/2018., hlm.1.

MPW Notaris Jawa Barat⁸ (selanjutnya disebut sebagai “Surat MPW”).

Selanjutnya pada tanggal 28 September 2017, Korban atau Calon Pembeli melaporkan kasus yang dialaminya ini ke Kantor Kepolisian Resor Bekasi dengan menyerahkan seluruh alat bukti. Setelah melalui serangkaian proses penyidikan dan pemeriksaan yang dilakukan pihak Kantor Kepolisian Resor Bekasi, maka Kantor Kepolisian Resor Bekasi Kota menetapkan Surat Nomor: S.TAP/13/IX/2018/Restro Bks Kota tertanggal 13 September 2018 perihal Penghentian Penyidikan. Akibat dari surat Penghentian Penyidikan ini, maka Korban mengajukan permohonan pidana Praperadilan ke Pengadilan Negeri Bekasi dan permohonan Praperadilan ini pun ditolak oleh Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 13 Desember 2018.⁹

Korban tidak kunjung puas dengan hasil putusan Praperadilan dan juga Surat MPW sehingga Korban mengajukan permohonan ke Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 12 Maret 2019 berdasarkan Akta Penerimaan Berkas Permohonan Nomor 47/PAN.MK/2019 dan telah dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi dengan Nomor 22/PUU-XVII/2019 pada tanggal 14 Maret 2019. Permohonan yang diajukan oleh Korban adalah pengujian Pasal 66 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 75 huruf a, dan Pasal 79 UUDN Perubahan serta pengujian Pasal 24 tentang Kekuasaan Kehakiman. Selanjutnya, pada tanggal 25 April 2019, Mahkamah Konstitusi menyatakan serta memutuskan permohonan Korban tidak dapat diterima dan ditolak untuk selain dan selebihnya.¹⁰

1. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebelum diundangkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018”) pada tanggal 20 Maret 2018, pengaturan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT (selanjutnya disebut “PP Nomor 37 Tahun 1998”), dimana dalam Pasal 33 PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut menyebutkan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Menteri. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 65 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut, menyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kedua peraturan ini belum menjelaskan secara rinci fungsi pengawasan dan perlindungan hukum terhadap PPAT. Namun, setelah diterbitkannya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, barulah diatur mengenai pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

Berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, yang mana pembinaan dan

⁸ Majelis Pengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia, Surat No.UM.MPWN JABAR.01.2019-02., hlm.1.

⁹ Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan No.11/Pid/Pra/2018/PN Bks., hlm.3-4.

¹⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No.22/PUU-XVII/2019, hlm. 5 dan 42.

pengawasan tersebut di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Adapun fungsi pengawasan yang dimaksud dalam Permen yang baru ini mencakup pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Selanjutnya menurut Pasal 12 ayat (1) peraturan yang sama, perihal pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT ini dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Adapun menurut Pasal 12 ayat (2) yang dimaksud pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT disini mencakup i) pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT; ii) tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; iii) melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau iv) melanggar Kode Etik. Sedangkan pengaduan sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (1) di atas, menurut ayat (3) Pasal yang sama, dapat berasal dari masyarakat, baik perorangan atau badan hukum dan/atau IPPAT.¹¹

Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 menentukan bentuk pengaduan serta syarat yang harus disampaikan dalam suatu pengaduan, sebagai berikut:

1. Pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada Kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Laporan atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian. Pengaduan yang diterima Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT maka pengaduan diteruskan kepada MPPD.
2. Pengaduan yang disampaikan secara tertulis oleh pelapor harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Harus jelas menyebutkan identitas pelapor dan terlapor; dan
 - b. Melampirkan bukti yang berkaitan dengan pengaduan.

Setelah pengaduan diterima, MPPD menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut, dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor, dengan tata cara sebagaimana diatur dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 47 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Berdasarkan Pasal 34, hasil pemeriksaan MPPD yang dituangkan dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, akan dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor. Adapun rekomendasi tersebut dapat berupa:¹²

- i. Pemberian sanksi teguran tertulis;
- ii. Pemberian sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat; atau
- iii. tidak terjadi indikasi pelanggaran.

Bahwa terhadap sanksi-sanksi yang diberikan, 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 dugaan pelanggaran, Permen

¹¹ Indonesia, *Permen ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018*, Psl. 12.

¹² *Ibid.*, Psl. 34 ayat (4).

ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur adanya syarat mengenai bentuk pengaduan dan kesempatan dari PPAT terlapor untuk mengajukan keberatan sehingga pengaduan laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang diterima 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 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 i) pengaturan lebih spesifik mengenai bentuk dan syarat pengaduan yang dapat diajukan kepada PPAT; ii) adanya kesempatan mengajukan keberatan oleh PPAT terlapor terhadap suatu putusan terhadapnya; iii) adanya kesempatan memperoleh bantuan hukum dalam hal terjadi penyidikan, yang mana hal-hal ini tidak diberikan pada peraturan-peraturan perundang-undangan sebelumnya. Namun demikian, perlindungan hukum terhadap PPAT belum dilaksanakan secara sempurna karena lembaga-lembaga yang dibentuk menyerupai organ pengawas Notaris belum berfungsi sebagaimana mestinya.

2. Analisa Perbandingan Perlindungan Hukum dan Pengawasan Antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum

Berikut adalah tabel untuk melihat perbandingan perlindungan hukum dan pengawasan antara Notaris dan PPAT dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum:

No.	Perihal	Notaris	PPAT
1	Fungsi pengawasan	Majelis Pengawas Notaris sebagai satu-satunya instansi yang berwenang melakukan pengawasan, pemeriksaan dan menjatuhkan sanksi terhadap Notaris, dan untuk setiap jenjang Majelis Pengawas, yakni MPD, MPW dan MPP mempunyai wewenang masing-masing (Pasal 68 UUJN)	Pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, yang dalam rangka melaksanakan fungsi pembinaan dan pengawasan ini, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, yang terdiri dari MPPP, MPPW dan MPPD (Pasal 4 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018)
2	Kesempatan mengajukan keberatan dari si terlapor atas sanksi-sanksi yang diberikan	UUJN tidak mengatur mengenai kesempatan pengajuan keberatan atas sanksi-sanksi yang diberikan terhadap Notaris	Bahwa terhadap sanksi-sanksi yang diberikan, PPAT terlapor dapat mengajukan keberatan (Pasal 37 dan Pasal 43 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018)
3	Perlindungan hukum dalam proses penyidikan	Profesi Notaris memiliki Majelis Kehormatan Notaris yang mempunyai kewenangan satu-satunya memberikan persetujuan untuk: i) mengambil fotokopi minuta Akta dan surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan ii) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris (Pasal 66 UJN Perubahan)	<p>Pada profesi PPAT, tidak ada badan atau lembaga yang mempunyai kewenangan menyerupai Majelis Kehormatan Notaris, yang melaksanakan pembinaan PPAT dan mempunyai kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan PPAT untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol PPAT yang berada dalam penyimpanan PPAT, sebagaimana halnya pada profesi Notaris.</p> <p>Dalam hal terjadinya penyidikan terhadap PPAT, yang dapat dilakukan oleh Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT ialah</p>

No.	Perihal	Notaris	PPAT
			<p>memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dan PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum. Bantuan hukum tersebut dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan (Pasal 50 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018)</p>

Dari tabel di atas, hal yang menarik adalah mengenai perlindungan hukum pada saat terjadi penyidikan, dimana pada profesi Notaris, perlindungan hukum yang diberikan bersifat preventif atau pencegahan, dimana proses penyidikan hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris. Pasal 66 UUJN Perubahan mengatur bahwa Majelis Kehormatan Notaris yang mempunyai kewenangan satu-satunya dalam memberikan persetujuan untuk : i) mengambil fotokopi minuta Akta dan surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan ii) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris. Jadi Majelis Kehormatan Notaris memiliki kewenangan mutlak yang dapat memberikan jalan proses penyidikan kepada Notaris, tanpa persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris ini, penyidikan, baik pemeriksaan minuta akta atau pun pemanggilan Notaris dalam proses penyidikan tidak dapat dilakukan. Selain itu, sebagai tambahan, dalam hal pemberian sanksi-sanksi, dimana UUJN tidak mengatur mengenai kesempatan kepada Notaris untuk mengajukan keberatan atas sanksi-sanksi yang diberikan terhadap Notaris, sedangkan PPAT terlapor dapat mengajukan keberatan terhadap sanksi-sanksi yang diberikan.

Jabatan Notaris merupakan jabatan atau profesi yang terhormat dan mulia karena pada saat seorang calon Notaris melakukan sumpah/janji menurut agama yang dianutnya maka ia bersumpah/berjanji untuk:¹³

- a. patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya;
- b. menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak;
- c. akan menjaga sikap, tingkah laku, dan akan menjalankan kewajibannya sesuai

¹³ Indonesia, *UU Nomor 30 Tahun 2004*, Psl. 4 ayat (2).

- dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab;
- d. akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya; dan
 - e. baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.

Oleh karenanya, perlindungan hukum terhadap Notaris maupun Notaris yang menjalankan jabatannya sebagai PPAT perlu diperhatikan terutama menyangkut kewajiban Notaris atau PPAT huruf d diatas yaitu merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya. Hal ini dapat dilakukan pada saat adanya pelaporan atau pengaduan dari masyarakat terhadap Notaris atau PPAT kepada pihak penyidik, penuntut umum atau hakim maka perlu dilakukan pemanggilan terhadap Notaris terlapor terlebih dahulu oleh suatu lembaga atau yang dikenal dengan Majelis Kehormatan Notaris. Tujuan dari pemanggilan untuk hadir dalam pemeriksaan ini adalah untuk melakukan klarifikasi apakah akta yang Notaris buat telah sesuai dengan sumpah jabatan. Selain itu, pemanggilan bertujuan untuk melindungi Notaris dari kriminalisasi dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Jika sudah dilakukan pemeriksaan dan klarifikasi dan hasilnya Notaris tidak bersalah maka Majelis Kehormatan Notaris Wilayah akan menolak dengan alasan hukum yang sah. Namun jika sebaliknya, jika diketahui Notaris bersalah atau melakukan penyimpangan dalam menjalankan jabatannya maka Majelis Kehormatan Notaris Wilayah akan memberikan persetujuan agar Notaris dapat hadir dalam penyidikan, penuntutan dan proses peradilan sehingga Notaris terlapor tersebut dapat mempertanggungjawabkan perbuatan atas profesinya tersebut. Perlindungan hukum terhadap Notaris inilah yang seharusnya diatur juga bagi PPAT sehingga baik Notaris maupun PPAT dapat terjaga martabat dan kehormatannya dalam menjalankan profesi jabatannya.

3. Analisa Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Sesuai dengan Putusan Majelis Pengawas Daerah No.57/UM.MPD/KAB.BOGOR/V/2018

Para pihak dalam melakukan penandatanganan akta untuk suatu transaksi jual beli seharusnya dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya dalam kasus ini adalah pembeli yang beritikad baik. Analisa perlindungan hukum terhadap para pihak dalam kaitannya dengan kasus ini adalah sebagai berikut:

1. Para pihak dalam transaksi jual beli seharusnya menolak tanda tangan yang tidak dilakukan pada waktu dan tempat yang bersamaan.

Bahwa cara penandatanganan akta jual beli secara terpisah antara penjual dan pembeli, yang dilakukan pada waktu dan tempat yang berbeda, jelas melanggar ketentuan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa “Akta PPAT harus dibacakan /dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Kata seketika dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti saat itu juga atau waktu yang tidak lama dan bermakna tidak berbeda hari maupun berbeda tanggal. Mengapa penandatanganan akta harus dilakukan seketika atau bersamaan? Tujuannya adalah untuk menghindari timbulnya permasalahan hukum karena memberikan keterangan palsu (contohnya jika salah satu pihak meninggal dunia). Jika PPAT memberikan keterangan palsu maka ia dapat dijerat dengan Pasal 266 ayat (1) juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana/KUHP

yang berbunyi:

Pasal 266 ayat (1)¹⁴

“Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”

Pasal 55 ayat (1) ke-1¹⁵

“dipidana sebagai pelaku tindak pidana:

ke-1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan.”

Selain itu, apabila PPAT memberikan keterangan yang tidak benar atau keterangan palsu maka berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf a dan ayat (4) huruf d Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 juncto Pasal 10 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 PPAT tersebut dianggap melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT sehingga ia dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan. Dalam Pasal 28 ayat (4) huruf i juga menyebutkan bahwa yang termasuk pelanggaran berat adalah PPAT tidak membacakan aktarnya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.

Bahwa penandatanganan secara terpisah seperti ini, tentunya memiliki risiko yang besar dan dapat mengurangi nilai otentitas dari akta tersebut. Di luar dari pada itu, perlu diingat bahwa salah satu syarat otentitas suatu akta adalah dibuatnya akta tersebut dihadapan seorang pejabat umum. Pasal 1868 KUHPerdara mengatur suatu akta menjadi autentik apabila ia dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat.

Selanjutnya Pasal 40 UUJN mengatur bahwa akta harus dibacakan oleh Notaris dan dihadiri paling sedikit 2 (dua) saksi. Menurut Pasal 41 UUJN, pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 UUJN ini mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dalam hal penandatanganan tersebut di atas ditegaskan kembali dalam Pasal 44 UUJN Perubahan yang menentukan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dengan menyebutkan alasannya, yang dinyatakan secara tegas dalam akta. Akta sebagaimana dimaksud ditandatangani oleh penghadap, Notaris dan saksi dan penerjemah. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud di sini, dinyatakan secara tegas pada akhir akta. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

2. Majelis Pengawas Notaris menolak laporan dari masyarakat terhadap Notaris yang

¹⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht)*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Psl. 266 ayat (1).

¹⁵ *Ibid.*, Psl. 55 ayat (1) ke 1.

melakukan jabatannya sebagai PPAT.

Bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (5) UUJN Perubahan, fungsi pengawasan yang menjadi kompetensi Majelis Pengawas Notaris, mencakup perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris, tidak termasuk PPAT. Maka dari itu, dalam kasus ini, Majelis Pengawas Notaris berhak menolak laporan dari masyarakat terhadap Notaris yang melakukan jabatannya sebagai PPAT. Hal mana dalam kasus ini tertuang dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah (“MPW”) Notaris Jawa Barat melalui suratnya Nomor UM.MPWN JABAR.01.2019-02 tanggal 7 Januari 2019 perihal : Tindak lanjut laporan terhadap Notaris N. Nurhayati, yang menyatakan bahwa MPW Notaris Jawa Barat hanya berwenang terkait pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris, meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris (sesuai dengan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Sedangkan pengawasan dan pembinaan terhadap perilaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Akta Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 20 Maret 2018. Oleh karenanya, laporan Saudara Guntoro terhadap Notaris vgn. Nurhayati, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Bogor, yang berkaitan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya, yang mana merupakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan kewenangan dari MPW Notaris Jawa Barat.

3. Tata cara pemeriksaan Notaris yang dipanggil oleh penyidik, penuntut umum dan hakim yang harus seizin dari Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

Seperti telah diuraikan pada bab sebelumnya bahwa Majelis Kehormatan Notaris memiliki kewenangan tersendiri yang tidak dimiliki oleh Majelis lain, yakni memberikan persetujuan dalam proses peradilan dan/atau penyidikan. Bahwa menurut Pasal 66 UUJN Perubahan, untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang untuk:

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

Pengambilan fotokopi minuta akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud, dibuat berita acara penyerahan.

Lebih jauhnya, Pasal 18 ayat (1) Permenkumham Nomor 7 Tahun 2016 mengatur bahwa Majelis Kehormatan Notaris Wilayah mempunyai tugas melakukan pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh penyidik, penuntut umum, dan hakim dan memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka menjadi jelas bahwa untuk dapat melakukan pemanggilan dan/atau penyidikan terhadap Notaris hanya melalui persetujuan Majelis Kehormatan Notaris, demikian juga halnya, dalam hal pengambilan fotokopi minuta akta.

4. Jika PPAT tidak hadir maka sesuai dengan Pasal 112 KUHAP maka dapat dilakukan penjemputan paksa atau ancaman kurungan

Selama ini, pemanggilan saksi secara paksa sering dilontarkan oleh pihak penyidik baik kepolisian, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Kejaksaan atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil. Bahkan tak kurang seperti Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) juga memberlakukan upaya paksa. Dasar hukum para penyidik adalah Pasal 112 ayat (2) Kitab Undang-Undang

Hukum Acara Pidana (selanjutnya disebut “KUHAP”) yang berbunyi “Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya”. Dengan dasar hukum ini, penyidik memberi toleransi pemanggilan saksi dua kali berturut-turut. Jika saksi tidak hadir juga tanpa alasan yang sah, patut dan wajar, maka penyidik melakukan pemanggilan paksa atau kadang disebut penjemputan paksa. Di Kepolisian, penjemputan paksa dilakukan setelah dikeluarkannya Surat Perintah Membawa Saksi.¹⁶

Bahwa berdasarkan Pasal 112 KUHAP, Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut. Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya.

Bahwa Pasal 66 UUJN Perubahan menjadi pendobrak konsep penyidikan Pasal 112 KUHAP, dimana Notaris, untuk kepentingan proses peradilan, hanya bisa hadir dalam pemeriksaan berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris, sepanjang penyidik, penuntut umum atau hakim memperoleh persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris terlebih dahulu. Atau dengan kata lain, konsep pemanggilan yang diatur dalam Pasal 112 KUHAP dikecualikan bagi profesi Notaris, dengan diberlakukannya UUJN Perubahan ini. Walaupun demikian, mengenai “tenggang waktu” juga diatur dalam UUJN Perubahan ini, dimana berdasarkan Pasal 66 ayat (3) UUJN Perubahan, Majelis Kehormatan Notaris dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya surat permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud, wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permintaan persetujuan. Ayat selanjutnya, ayat (4) dikatakan bahwa bahwa dalam hal Majelis Kehormatan Notaris tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Majelis Kehormatan Notaris dianggap menerima permintaan persetujuan.

Jadi walaupun prosedur pemanggilan Notaris berbeda dengan warga negara biasa, namun demikian UUJN Perubahan juga mengatur mengenai adanya “tenggang waktu”, sehingga tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 112 KUHAP dapat juga disesuaikan dengan konsep jangka waktu yang diatur dalam UUJN Perubahan ini.

C. PENUTUP

1. Simpulan

1. Bentuk perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah diterbitkannya PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 kurang diatur lebih jelas mengenai fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, serta juga perlindungan hukum PPAT sebagai pejabat publik. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT. perlindungan hukum terhadap PPAT belum dilaksanakan secara sempurna karena lembaga-lembaga yang dibentuk menyerupai lembaga pada Notaris belum berfungsi sebagaimana mestinya. Selain itu, PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 belum memiliki ketentuan mengenai petunjuk pelaksanan teknis sebagaimana halnya dengan Notaris. PerMen ATR/Kepala

¹⁶ Hendra Budiman, *Celah KUHAP Untuk Praperadilan*, <https://www.kompasiana.com/hendra_budiman/54f342147455137a2b6c6dfb/celah-kuhap-untuk-praperadilan>, diunggah 25 Februari 2015.

BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur mengenai bentuk dan syarat pengaduan terhadap PPAT berdasarkan Undang-Undang, serta prosedur pengajuan pengaduan terhadap PPAT. Selain itu, PerMen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 memberikan kesempatan kepada PPAT terlapor untuk menyampaikan keberatannya terhadap pengaduan yang diajukan kepadanya. Tidak cukup hanya disitu, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga memberikan 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 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.

2. Perbandingan perlindungan hukum dan pengawasan antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum adalah bahwa konsep perlindungan hukum terhadap profesi jabatan Notaris berdasarkan UUN Perubahan dan PPAT berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, cukup berbeda. Apabila profesi Notaris memiliki Majelis Kehormatan Notaris yang mempunyai kewenangan satu-satunya memberikan persetujuan untuk : i) mengambil fotokopi minuta Akta dan surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan ii) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris (Pasal 66 UUN Perubahan), maka tidak demikian dengan PPAT. Dalam hal terjadinya penyidikan, Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dan PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum. Bantuan hukum tersebut dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan (Pasal 50 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018), Jadi perlindungan hukum pada profesi Notaris berdasarkan UUN Perubahan lebih bersifat preventif (pencegahan) jika dibandingkan dengan perlindungan hukum pada profesi PPAT.
3. Perlindungan hukum terhadap pembeli sesuai dengan Putusan Majelis Pengawas Daerah No.57/UM.MPD/KAB.BOGOR/V/2018 kurang terlindungi karena Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Bogor juga tidak memberikan pengarahan agar pelaporan pembeli atas dugaan pelanggaran PPAT disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Pada kasus ini, para pihak, pembeli dan penjual dalam transaksi jual beli ini seharusnya menolak penandatanganan akta yang tidak dilakukan pada waktu dan tempat yang bersamaan. Bahwa cara penandatanganan akta jual beli secara terpisah antara penjual dan pembeli, yang dilakukan pada waktu dan tempat yang berbeda, jelas melanggar ketentuan Pasal 28 ayat (4) Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang menyebutkan bahwa yang termasuk pelanggaran berat adalah pembuatan akta PPAT yang

dilakukan, sedang diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan, tidak hadir dihadapannya.

2. Saran

1. Para pihak yang akan mengadakan transaksi seharusnya berhati-hati pada saat akan melakukan transaksi. Para pihak, yakni pembeli dan penjual dalam transaksi jual beli ini seharusnya menolak penandatanganan akta yang tidak dilakukan pada waktu dan tempat yang bersamaan. Kedepannya, sosialisasi kepada masyarakat mengenai tata cara penandatanganan akta yang sesuai hukum harus lebih digiatkan demi terciptanya kepastian hukum.
2. Bahwa korban atau pelapor yang akan mengajukan laporan atas pelanggaran profesi PPAT harus mempelajari dengan benar prosedur yang harus ditempuhnya berdasarkan undang-undang. Pengaturan mengenai pengaduan dan pemeriksaan terhadap profesi PPAT jelas berbeda dengan profesi Notaris. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam UUJN Perubahan, dan sekarang juga telah dikeluarkan peraturan baru mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT, yakni Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Hal ini untuk menciptakan efisiensi dan efektivitas bagi pihak yang merasa keberatan dan ingin mendapatkan penyelesaian dari masalahnya.
3. Melihat perbedaan perlindungan hukum dari kedua profesi ini, maka Notaris ataupun PPAT sebagai pejabat publik, yang sama-sama berwenang membuat akta autentik, seharusnya memiliki perlindungan hukum yang sama sebagaimana halnya Notaris. Kekurangan yang belum ada pada sistem perlindungan hukum pada profesi PPAT seharusnya diperbaiki oleh perancang peraturan perundang-undangan di kemudian hari, yakni dengan membentuk lembaga serupa seperti Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 66 UUJN Perubahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku dan Karya Tulis

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia – Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Cetakan 4. Bandung : PT Refika Aditama, 2014
- _____. *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2013
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cetakan 3. Bandung : PT Refika Aditama, 2013
- _____. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011
- Darwanto Gunawan. *Membedah Akta PPAT*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2016
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jilid 1. Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008

- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Press, 2002.
- Ikatan Notaris Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia*. Banten : 29-30 Mei 2015
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan. *Ke Notaris*. Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Majur, 1999
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994
- Salindeho, John. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika, 1993.
- Soerodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Indonesia*. Surabaya : Arloka, 2003
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Bina Cipta, 1989
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1999
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2016
- Wirjono. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung : Sumur Bandung, 1975

B. Artikel dan Jurnal

- Wignjosuebrot, Soetandyo. “*Profesionalisme dan Etika Profesi*”. Media Notariat, 2015

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*. Permenhukmah Nomor M02 Tahun 2004
- Indonesia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris*. Permenkumham Nomor 7 Tahun 2016. Lembaran Berita Negara Nomor 180 Tahun 2016pih
- Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997
- Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006
- Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perka BPN Nomor 2 Tahun 2018
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 53 Tahun 1998, TLN No. 3746
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2006, LN No. 120 Tahun 2016
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*, UU No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta : Balai Pustaka, 2014.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Straftrecht). Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

D. Putusan Pengawas Notaris dan Pengadilan

Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor. Surat No.57/UM.MPD/KAB.BOGOR/V/2018.

Majelis Pengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia. Surat No.UM.MPWN JABAR.01.2019-02.

Pengadilan Negeri Bekasi. Putusan No.11/Pid/Pra/2018/PN Bks.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No.22/PUU-XVII/2019.

E. Internet

Budiman, Hendra. “Celah KUHAP Untuk Praperadilan” <
https://www.kompasiana.com/hendra_budiman/54f342147455137a2b6c6dfb/celah-kuhap-untuk-praperadilan>. Diunggah 25 Februari 2015.

Gufon, Muhamad. “Tata Cara Blokir dan Sita”
<https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-blokir-dan-sita/>. Diakses pada 24 September 2019.

Hasan, Abdul Syukur. *Keberadaan Majelis Kehormatan Notaris Menjawab Kebingungan Notaris*,
<<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5707c339a0416/keberadaan-majelis-kehormatan-notaris-menjawab-kebingungan-notaris/>>. Diunduh 2 Oktober 2019.