

## **Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum**

**Adeka Andari Pernia**

Kantor Pertanahan Kabupaten Batang Hari

Email: [adekaandari.pernia@yahoo.co.id](mailto:adekaandari.pernia@yahoo.co.id)

### **Abstract**

*Dispute land cases in Indonesia in 2019 reached 30,817 cases, which was dominated by the typology of registration of conveyance of land rights. This shows that the reconstruction of the transfer of rights is not being perfectly understood by society, authority and others. The essence of this particular problem is in physical and juridical data on land rights which frequently shifts due to unqualified of deep land subject obligations in maintaining physical and juridical data its self. The purpose of this research is to figure out the legal consequences of rights conveyance to dispute lands and what are the prospects of law enforcement on future transfer of land rights disputes. The type of this research is juridical normative research which uses the statutory and conceptual approach method by using the theory of authority and law enforcement. The results show that the legal consequences of the transfer of rights over land that becomes the object of dispute, namely freehold and deed of transfer of land rights could be cancelled and declared null and void. This is because it is not fulfilled the subjective and objective requirements of the validity of an agreement and obligations land subject to safeguard physical data and juridical data which are an important part of a proof of ownership of land rights. Law enforcement perspective on the transfer of land rights disputes based on Government Regulation 24 of 1997 relies on the subject of land rights and deeds of stipulation of transfer of rights and other parties which are the basis for this transfer of rights to the land.*

**Keywords:** *Object of the Dispute; Law enforcement; Transfer of Land Rights.*

### **Abstrak**

Kasus pertanahan di Indonesia pada tahun 2019 mencapai 30.817 kasus, yang mana sebagian besar didominasi oleh tipologi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa rekonstruksi peralihan hak atas tanah belum dipahami secara utuh oleh masyarakat, pejabat yang berwenang dan pihak lainnya. Inti permasalahan ini terletak pada data fisik dan data yuridis hak atas tanah yang sering mengalami pergeseran akibat tidak terpenuhinya kewajiban subjek tanah dalam menjaga data fisik dan data yuridis tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan bagaimana prospek penegakan hukum terhadap sengketa peralihan hak atas

tanah di masa mendatang. Tipe penelitian ini yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan menggunakan teori kewenangan dan teori penegakan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa yakni SHM dan akta peralihan hak atas tanah dapat dibatalkan dan dinyatakan batal demi hukum. Hal ini disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sahny suatu perjanjian serta tidak terpenuhinya kewajiban subjek tanah untuk menjaga data fisik dan data yuridis yang menjadi bagian penting dalam suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Perspektif penegakan hukum terhadap sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tertumpu pada subjek hak atas tanah dan akta penetapan peralihan hak serta pihak-pihak lainnya yang menjadi dasar didalam peralihan hak atas tanah tersebut.

**Kata Kunci: Objek Sengketa; Penegakan Hukum; Peralihan Hak Atas Tanah.**

## **Pendahuluan**

Angka sengketa, konflik, perkara tanah di Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan berdasarkan aplikasi [justisia.atrbpn.go.id](http://justisia.atrbpn.go.id) berikut jumlah sengketa konflik dan perkara pertanahan 3 tahun kebelakang dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 di peroleh hasil:<sup>1</sup>

- a. 2017 = 12.680 kasus,
- b. 2018 = 22.355 kasus dan
- c. 2019 = 30.817 kasus.

Sebagiaian besar kasus pertanahan di Indonesia didominasi oleh tipologi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Tingginya angka tersebut menunjukkan bahwa rekonstruksi peralihan hak atas tanah belum dipahami secara utuh oleh masyarakat dan pejabat yang berwenang serta pihak lainnya yang berkaitan, sehingga mengenai hal ini berujung sengketa, konflik dan bahkan perkara di Pengadilan. Semua ini disebabkan tidak harmonisnya hubungan antara peraturan, pengetahuan masyarakat serta para pejabat yang diberi kewenangan didalam proses peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah sejatinya tdak akan menimbulkan sengketa apabila masyarakat sebagai peilik hak berperan aktif dalam menjaga kepemilikannya baik dalam bentuk data fisik maupun data yuridis atas tanah tersebut. Mengenai hal ini tentunya juga tidak terlepas dari peran PPAT dan Kantor Pertanahan selaku pejabat yang memiliki kewenangan dalam menjaga dan memelihara minuta akta yang dimaksud dengan baik karena merupakan suatu Arsip Istimewa yang harus terus

---

<sup>1</sup> Aplikasi [Justicia.atrbpn.go.id](http://Justicia.atrbpn.go.id) diakses pada tanggal 01 Mei 2021

dijaga dan dipelihara keberadaannya. Jual beli hak atas tanah melekat pada konsep perjanjian para pihak, sedangkan mengenai proses peralihan haknya melekat pada hukum administrasi Negara.

Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa ada 2 yakni: 1. Batal Demi Hukum, 2. Dapat Dibatalkan. Adapun batal demi hukum diakibatkan oleh tidak terpenuhinya Syarat Objektif sahnyanya perjanjian (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) sebagaimana di atur dalam Pasal 1230 KUH Perdata. Akibat Hukum peralihan hak atas tanah yang dapat dibatalkan oleh hakim yakni disebabkan tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnyanya perjanjian (Kesepakatan dan kecakapan para pihak).

Berdasarkan akibat hukum di atas maka dapat dipastikan bahwa peralihan hak atas tanah yang menimbulkan sengketa diawali dari proses pendahuluan yang menjadi kewenangan PPAT. Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mengenai tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah:

- 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
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dengan adanya 8 kewenangan di atas PPAT sebagai Pejabat Umum, turut terlibat dalam timbulnya sengketa peralihan hak atas tanah. Hadirnya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sesungguhnya memberi ruang kepada masyarakat untuk dapat mengajukan keberatan dan banding administrasi apabila ditemui keputusan penetapan sertifikat hak atas tanah mengganggu rasa keadilan masyarakat.

Sengketa peralihan hak atas tanah dapat terjadi akibat persoalan administrasi pertanahan yang tunduk pada hukum-hukum administrasi atau ganti rugi (keperdataan) dan aspek pidana. Pada persoalan administrasi dapat diselesaikan melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional, persoalan perdata dan pidana dapat di selesaikan melalui jalur Pengadilan.

Sengketa Konflik agraria saat ini menunjukkan bahwa administrasi pertanahan di Indonesia membutuhkan perbaikan, agar dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Salah satu akar permasalahannya disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah itu sendiri. Maka, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah diberikan Sertipikat. Sertipikat adalah "Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah".<sup>2</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu bagian dari kewenangan yang dimiliki oleh PPAT selaku Pejabat Umum pembuat akta pertanahan. Dalam proses peralihan hak atas tanah akta PPAT merupakan bagian dari dasar dibuatnya sertipikat sebagai suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Sertipikat yang sudah dikeluarkan harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur, karena data diambil dari buku tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan pemerintah mempunyai kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih menjadi patokan yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program tata tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, demi terciptanya suatu kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah seseorang dalam rangka penegakan hukum terhadap sengketa pertanahan.

Isu hukum yang diangkat dalam jurnal ini adalah mengenai konflik norma, yang mana hal ini terletak pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada ayat (1) Pasal ini menyebutkan:

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Prenanda Media Grup 2012).

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Keterangan pada ayat (1) tersebut diatas menerangkan bahwa terhadap peralihan hak atas tanah terdapat suatu keharusan untuk menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik. Namun pada ayat (2) menyebutkan bahwa:

*“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”*

Sehingga antara ayat (1) dan ayat (2) pasal ini terdapat suatu benturan atau terdapat hal yang bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang mana pada ayat (1) pasal ini menyebutkan suatu keharusan penggunaan akta PPAT sebagai alas hak dilakukannya peralihan hak atas tanah demi demi tercapainya suatu kepastian hukum, sedangkan ayat (2) pasal ini memberikan suatu toleransi yang menyatakan dalam keadaan tertentu memperbolehkan alas hak yang digunakan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini menunjukkan bahwa adanya pertentangan antara isi dari pasal-pasal yang terdapat dalam aturan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terkait hal ini dapat diidentifikasi mengenai adanya ketidaktegasan hukum dalam suatu aturan yang menyebabkan kekosongan dan kekaburan norma terhadap alas hak/ syarat dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan dari kekosongan dan kekaburan norma. Sehingga hal inilah yang nantinya akan menjadi pemicu timbulnya sengketa peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan yang dapat dibuat dengan mudah untuk kemudian dapat dimanfaatkan oleh para oknum dalam memalsukan data-data demi terwujudnya keuntungan sendiri maupun pihak-pihak tertentu.

Penegakan hukum pertanahan tidak hanya bicara kosekuensi dari terlanggarnya suatu aturan namun juga mengenai bagaimana aturan tersebut dijalankan.

Menurut Satjipto Rahardjo “Penegakan hukum merupakan rangkaian proses untuk menjabarkan nilai, ide, cita yang cukup abstrak yang menjadi tujuan hukum”.<sup>3</sup> Penegakan hukum atas sengketa peralihan hak atas tanah bertumpu pada keterlibatan para pihak dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan serta peraturan lainnya yang terkait. Dalam penegakan hukum ini pihak yang dimaksudkan tidak hanya mengenai subjek hak, namun juga pemerintah yang dalam hal ini jajaran kementerian ATR/BPN, pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan pihak lain yang terlibat/ dikuasakan.

Atas dasar latar belakang tersebut, penulis merasa tertarik dan perlu membahas lebih lanjut mengenai permasalahan yang ada dengan mengambil judul: “Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Penegakan Hukum” dengan beberapa hal yang menjadi pokok permasalahannya adalah : Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa ? dan Bagaimana prospektif penegakan hukum terhadap sengketa peralihan hak atas tanah? dengan tujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan upaya penegakan hukum terhadap sengketa peralihan hak atas tanah.

### **Metode Penelitian**

Metode hukum yang dilakukan dengan menggunakan penelitian Yuridis Normatif, sedangkan pendekatan penelitian yaitu menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis bahan hukum metode analisis hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Teknik Inventarisir berupa pengumpulan bahan hukum mencakup peraturan perundang-undangan sesuaimasalah yang dibahas yaitu PPAT, Pendaftaran

---

<sup>3</sup> Prof. Dr. Satjipto Rahadjo, S.H., 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Penerbit Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. vii

dan Peralihan Hak Atas Tanah, Sengketa Pertanahan, Akibat Hukum.

- b. Teknik Sistematisasi yang merupakan upaya mencari hubungan suatu norma aturan hukum aturan perundang-undangan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- c. Teknik Interpretasi diterapkan terhadap rumusan norma-norma hukum yang jelas, sehingga harus ditafsirkan untuk memperoleh pemahaman yang jelas dan di aplikasikan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini.

## **Pembahasan**

### **1. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.**

Perolehan hak atas tanah yang terjadi di masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu jual beli. Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.

Soerjono Soekanto menyebutkan, menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diakui oleh umum. Tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Sengketa/ konflik dan Perkara Pertanahan terjadi jika penggunaan Kewenangan dan Kewajiban oleh para subyek Hak Atas Tanah menciptakan benturan satu dengan lainnya; dan tercipta ketidak-puasan salah satu subyek atau perbedaan pandangan yang disebabkan oleh tindakan subyek yang lain.

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

### **1. Dapat Dibatalkan**

Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.<sup>4</sup> Kebatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dapat terjadi bilamana tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tertulis dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- (a) sepakat mereka mengikat dirinya;
- (b) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- (c) suatu hal tertentu; dan
- (d) suatu sebab yang halal.

Poin (a) dan poin (b) diatas merupakan syarat subjektif sahnya perjanjian. Apabila syarat subjektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat di batalkan, termasuk di dalamnya perjanjian jual beli. Unsur subjektifitas dalam sebuah perjanjian jual beli sangat berpengaruh pada substansi materi perjanjian tersebut. Salah satu contohnya adalah unsur khilaf dan penipuan.

Akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang mengandung atas unsur kekhilafan, maka perjanjian tersebut batal, dan terdapat penjelasan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata, bahwatiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, sedangkan perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.<sup>5</sup>

Dalam hal ini syarat subjektif tidak terpenuhi (tidak cakap atau memberikan perizinannya secara tidak bebas), maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*). Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Apabila satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka hal tersebut harus dikembalikan, dan perjanjian itu batal.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Rafiq Adi Wardana, 'Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK) Rafiq', *Repository UGM*, 17, 2015, 1-15 <<http://etd.repository.ugm.ac.id>>.

<sup>5</sup> Fajaruddin, 'Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf', *De Lega Lata*, 2.2 (2017), 285-306 <<https://doi.org/10.30596/dll.v2i2.1167>>.

<sup>6</sup> *Ibid*,



Terkait dengan cara permintaan pembatalan isi perjanjian, maka dalam praktik terdapat 2 (dua) cara yang lazim dilakukan, yaitu:<sup>7</sup>

- a) Pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim upaya perjanjian itu dibatalkan.
- b) Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut, kemudian mengemukakan bahwa perjanjian tersebut telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, atau karena diancam, ditipu atau khilaf mengenai objek perjanjian. Di depan sidang pengadilan itu ia memohon kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan. Meminta pembatalan secara pembelaan inilah yang tidak dibatasi waktunya.

Khusus terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat karena khilaf, berarti tidak memenuhi syarat subyektif, atau lebih tepat disebut tidak memenuhi asas konsensualisme, maka akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian tersebut adalah dapat dibatalkan.<sup>8</sup>

## 2. Batal Demi Hukum

Batal demi hukum selain karena tidak terpenuhinya unsur obyektif, juga undang-undang merumuskan secara konkrit tiap-tiap perbuatan hukum (terutama perjanjian formil) yang mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang jika tidak dipenuhi perjanjian tersebut adalah batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan dalam pelaksanaannya.<sup>9</sup>

Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya).<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,

<sup>8</sup> *Ibid.*,

<sup>9</sup> *Ibid.*,

<sup>10</sup> Mochamad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR* (Badan Penerbit UNDIP 2008)

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual belinya, sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar.
- b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
- c. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.
- d. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan.
- e. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- f. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- g. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Selanjutnya, akibat hukum dari ketujuh konstruksi pembuatan akta jual tersebut di atas adalah:<sup>12</sup>

- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain;
- b. Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.

---

<sup>11</sup> Rafiq Adi Wardana, *Op.Cit.*,

<sup>12</sup> *Ibid.*,

- c. Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, bahwa PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda untuk setiap pelanggaran.
- d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang. mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”.

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya. Dengan dinyatakan batal demi hukum akta jual beli tanah oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, pembeli yang beritikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundangundangan yang berlaku.<sup>13</sup>

## **2. Prospektif Penegakan Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah**

- 1. Penegakan Hukum Oleh Kementerian ATR/BPN
  - a. Mengusulkan Rancangan Undang-Undang tentang Pertanahan dalam Prioritas Program Legislasi Nasional Prioritas di DPR RI;
  - b. Melaksanakan Reforma Agraria
  - c. Melaksanakan Pengendalian Pemberian Hak Atas Tanah Skala Besar (HGU Dan HGB);
  - d. Memberlakukan Kebijakan One Map Policy;
  - e. Membangun Basis Data Sengketa dan Konflik Pertanahan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*,

- f. Meningkatkan Kualitas Pencatatan/Administrasi Pertanahan;
- g. Penyuluhan Hukum Dan/Atau Sosialisasi Peraturan Pertanahan;
- h. Sinkronisasi Peraturan Pertanahan, (Dari 632 Peraturan, Sebanyak 208 Telah Dicabut Karena Tumpang Tindih Peraturan);<sup>14</sup>

## 2. Peran PPAT Dalam Mencegah Timbulnya Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

### a. Menjalankan Tugas dan Jabatan secara Profesional

PPAT dapat berperan dalam mencegah timbulnya sengketa, konflik dan perkara dengan melaksanakan tugas pokok dan fungsi PPAT dengan baik dan benar sesuai yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup>

Adapun Kewajiban yang harus diperhatikan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya yakni:

- 1) Akta wajib ditandatangani oleh pasangan penjual (istri/suami) jika sudah menikah atau oleh seluruh ahli waris tanpa kecuali jika boedel waris;
- 2) Sebelum akta dibuat wajib dilakukan pengukuran terlebih dahulu untuk objek yang belum bersertipikat atau objek yang akan dipisahkan;
- 3) Melakukan pengecekan sertipikat dengan jangka waktu yang tidak terlalu lama dengan pembuatan akta;
- 4) Mempelajari aturan perundang-undangan agar tidak salah dalam melakukan tindakan.<sup>16</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT dilarang:

- 1) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
- 2) Memberikan keterangan yang tidak benar (palsu) di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
- 3) Membuat akta yang tidak menghadirkan para pihak atau salah satu pihak atau kuasanya yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- 4) Membuat akta dengan menggunakan kuasa menjual, kecuali dilengkapi dengan perjanjian perikatan jual beli.
- 5) Membuat akta yang objeknya diketahui masih dalam sengketa atau

<sup>14</sup> Direktur Jenderal and others, 'Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan', 2019.

<sup>15</sup> *Ibid.*,

<sup>16</sup> *Ibid.*,

perkara di pengadilan sehingga mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum.

6) Membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.

b. Menegakkan Kode Etik (standar tingkah laku, moral, dan taat asas terhadap peraturan perundang-undangan)

Agar terhindar dari penjatuhan sanksi maka dalam pelaksanaan tugas jabatannya PPAT harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1) Pembuatan Akta PPAT Tidak Dapat Dibuatkan Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak

2) Bersamaan Dengan Pembuatan akta PPAT Harus Disampaikan Sertipikat Asli.

3) Bersamaan Pembuatan Akta PPAT Mengenai Bidang Tanah Yang Belum Terdaftar Harus Disampaikan Surat Bukti Atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan.

4) Para Pihak Dan Saksi Harus Orang Yang Berwenang Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

5) Hindari Memberikan Surat Kuasa Mutlak

6) Harus Ada Izin Dari Pejabat yang Berwenang

7) Objeknya Tidak Boleh Berada Dalam Sengketa

8) Harus Memenuhi Syarat Lain

9) Harus Menyampaikan akta PPAT Kepada Kantor Pertanahan

c. Tidak Menjalankan Surat Kuasa Untuk Mengurus Pelayanan Pertanahan (calo) yang cenderung mencari keuntungan pribadi dan menjadi konflik dengan Petugas BPN

PPAT dalam menjalankan tugasnya hendaknya tidak menggunakan surat kuasa untuk mengurus pelayanan pertanahan (calo) yang mana hal ini cenderung dapat menjadi sumber konflik dimasa depan pun tak jarang menjadi konflik dengan petugas BPNnya. Mengenai hal ini PPAT juga harus memperhatikan bahwa dalam menjalankan tugasnya PPAT tak luput dari unsur pidana. Adapun tindakan pidananya yang berkaitan dengan tugas PPAT yakni:

1) Sangkaan Penempatan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik (Pasal

263, 264, 266 dan 55 KUHP)

- 2) Sangkaan Tindak Pidana Menghilangkan Aset Pemerintah (Pasal 2 dan 3 UUTipikorjo. Pasal 55 KUHP)
- 3) Sangkaan Penggelapan barang milik orang lain (Pasal 372 dan 55 KUHP)
- 4) Sangkaan Tindak Pidana Pemerasan/Pungli (Pasal 368 KUHP Pasal 55 KUHP)<sup>17</sup>

d. Memberikan Penjelasan Kepada Para Pihak Yang Akan Mengadakan Perjanjian Untuk Tidak Melanggar Ketentuan Yang Ada

PPAT harus memberikan penjelasan kepada para pihak dalam memberikan data data yang di butuhkan secara lengkap dan juga benar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa

Akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian. Pasal 1866 KUHPerdata mengatakan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang menetapkan bahwa: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan."

Akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dalam gugatan perkara perdata, namun apabila melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, Notaris/PPAT yang terbukti melakukan kesalahan sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak klien atau pihak lainnya. Oleh karena itu, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas

---

<sup>17</sup> Direktur Jenderal, *Op.Cit.*,

kesalahannya tersebut dan diwajibkan memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada para pihak yang menderita kerugian.

a. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Abdul Ghofur Anshori, menyatakan bahwa:

“Tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materill terhadap akta yang dibuatnya oleh notaris/ PPAT dilihat dari perbuatan melawan hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat aktif maupun pasif. Perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif dalam arti tidak melakukan perbuatan yang melakukan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Oleh karena itu, dalam hal ini unsur dari perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.<sup>18</sup>

Sanksi keperdataan terhadap notaris/ PPAT yaitu berupa penggantian biaya, anti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diteruma oleh notaris atasuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Hal tersebut diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata,menegaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dalam suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik, sehingga jika akta tersebut kehilangan otensitasnya akibat tidak terpenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUHPperdata Pasal 38 UUJN, maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan bila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, PPAT yang bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPperdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Bentuk tanggung gugat

---

<sup>18</sup> Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika* (UII Press 2009) [16].

yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPerdara ini adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan, dalam hal ini kesalahan yang melekat pada seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Berlakunya degradasi kekuatan pembuktian akta PPAT menjadi akta dibawah tangan pada umumnya sejak putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>19</sup>

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Dengan demikian akta PPAT yang batal demi hukum menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta. Bentuk sanksi keperdataan dapat timbul dari perbuatan wanprestasi yang berupa ganti rugi yang lazimnya dalam bentuk sejumlah uang.<sup>20</sup>

Oleh karenanya, dalam hal akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, secara keperdataan akan menimbulkan sanksi tanggung gugat bagi PPAT, dikarenakan PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap akta yang dibuat tersebut. Tanggung gugat oleh PPAT tersebut berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara PPAT dengan penghadap.<sup>21</sup> Kepada pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan secara perdata terhadap PPAT.

Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar UU, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut :

- a. Melanggar hak orang lain
- b. Bertentangan dengan aturan hukum
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Menurut Ima Erlic Yuana, menyatakan bahwa:

---

<sup>19</sup> Tanggung Jawab and others, 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian...' (M. Edwin Azhari) Vol 5 No 1 Januari 2018', 5.1 (2018), 43-50.

<sup>20</sup> *Ibid.*,

<sup>21</sup> Valerio Xaverius Tjipto, 'Keabsahan Akta PPAT Yang Tidak Ditandatangani Para Saksi (Studi Putusan PN. No.16/Pdt.G/2015/Pn.Krg)', *Recital Review*, 2 (2020), 65.



“Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa notaris/PPAT hanya sekedar bertanggungjawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.<sup>22</sup>

Melalui konstruksi penjelasan UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris/PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum.

b. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dapat disebabkan karena Notaris/PPAT melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT terhadap sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 dan Pasal 85. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84). Terhadap Notaris/PPAT sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak hormat (Pasal 85).

Pada praktiknya apabila ada akta notaris yang dipermasalahkan oleh parapihak ataupun pihak berwenang atas notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yakni membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta PPAT. Dalam hal

---

<sup>22</sup> Ima Erlic Yuana, 'Tanggungjawab notaris setelah berakhir masa jabatannya terhadap akta yang dibuatnya ditinjau dari Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris' (2010) *Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang* [79-80]

ini PPAT tidaklah kebal terhadap hukum, PPAT dapat dipidana apabila dapat dibuktikan pada pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja PPAT secara bersama- sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu atau merugikan pihak lain. Apabila oleh pengadilan terbukti maka PPAT tersebut wajib dihukum.<sup>23</sup>

Pemidanaan terhadap notaris/ PPAT tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu:<sup>24</sup>

- a. Adanya tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersamasama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
- b. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang tidak sesuai dengan UUJN.
- c. Tindakan notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Ketentuan Pasal 266 KUHPerdara pada ayat (1) dan ayat (2) mengatur pula mengenai masalah tindak pidana pemalsuan surat, yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik. Berikut penjelasannya:<sup>25</sup>

- a. Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal didalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.
- b. Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja menggunakan akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran,

---

<sup>23</sup> M.Edwin Azhari, *Op.Cit.*,

<sup>24</sup> *Ibid.*,

<sup>25</sup> *Ibid.*

jikapenggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

Adapun unsur-unsur yang dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPerdara terdiri dari:<sup>26</sup>

a. Unsur subjektif,

Unsur subjektif untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran;

b. Unsur objektif:

- 1) barang siapa;
- 2) menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal,yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut;
- 3) didalam suatu akta otentik;
- 4) jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.

Didalam rumusan ketentuan pidana yang diatur pada Pasal 266 ayat (1) KUHPerdara diatas, undang-undang tidak mensyaratkan keharusan tindak pidana yang dimaksud didalamnya yaitu harus dilakukan dengan sengaja atau tidak, sehingga perlu dipertanyakan apakah tindak pidana tersebut merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja atau bukan.<sup>27</sup>

Dengan diisyaratkannya suatu maksud lebih lanjut berupa maksud untuk menggunakannya atau untuk menyuruh orang lain menggunakannya seolah- olah keterangannya sesuai dengan kebenaran didalam rumusan ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPerdara, kiranya sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan didalamnya merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja. Karena sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan didalam ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHPerdara merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja, dengan sendirinya baik penuntut umum maupun hakim harus dapat membuktikan adanya unsur kesengajaan tersebut pada orang yang oleh penuntut umum telah didakwa melakukan tindak pidana tersebut, untuk dimaksud tersebut didepan sidang Pengadilan memeriksa dan

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.,*

mengadili terdakwa, penuntut umum dan hakim dapat membuktikan tentang:<sup>28</sup>

- a. Adanya kehendak pada terdakwa untuk menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal didalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta otentik tersebut;
- b. Adanya pengetahuan pada terdakwa bahwa akta tersebut merupakan suatu akta otentik;
- c. Adanya maksud pada terdakwa untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya yang tercantum dalam akta tersebut sesuai dengan kebenaran.

Mengenai tanggung jawab secara pidana, dalam kaitannya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta otentik, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut merupakan suatu tindak pidana sebagaimana pada ketentuan Pasal 266 KUHPerdara pada ayat (1) mengenai masalah tindak pidana pemalsuan surat, yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta otentik justru menjadikan akta yang dibuatnya tersebut menjadi cacat hukum.<sup>29</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut apabila terdaftarkan atas dasar akta yang dibuat oleh PPAT maka dapat dipastikan bahwa akta tersebut memuat keterangan palsu yang oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, padahal padanyatanya tanah yang sedang dalam masalah / mengandung unsur sengketa tidak dapat di peroses permohonannya. Apabila permohonan tersebutdiproses dan nyatanya dikemudian hari terdapat pihak lain yang dapat membuktikan kebenarannya maka PPAT tersebut dapat dijatuhkan hukuman.

Akibat dari perbuatannya notaris/ PPAT dapat dituntut pidana dengan pidana penjara selama- lamanya tujuh tahun. Namun penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan

---

<sup>28</sup> *Ibid.*,

<sup>29</sup> *Ibid.*,

sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN, Kode Etik Jabatan PPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPerdara.<sup>30</sup>

c. Tanggung Jawab PPAT Berdasarkan Kode Etik Notaris/PPAT

Di dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh Negara, namun mereka juga wajib untuk tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi. Norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi disebut dengan kode etik. Pengertian kode etik atau *code of conduct* (Inggris) atau *gedragscode* (Belanda) tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun yang tercantum dalam berbagai kamus. Pengertian itu disajikan sebagai berikut:<sup>31</sup>

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah:

“Seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/ atau ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT beserta semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya PPAT Pengganti”.<sup>32</sup>

Ada tiga unsur yang tercantum dalam definisi kode etik di atas, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Adanya kaidah moral;
- b. Pembuatnya;
- c. Keberlakuannya.

Kaidah moral merupakan kaidah atau norma yang berbicara tentang baik dan buruk yang diterima umum mengenai perbuatan, sikap, kewajiban, akhlak dan budi pekerti dari PPAT. Pembuat kode etik PPAT adalah

---

<sup>30</sup> *Ibid.*,

<sup>31</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 'Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi' (PT. Raja Grafindo Persada Cetakan Kesatu)[169]

<sup>32</sup> Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>33</sup> Salim HS. *Op.Cit.*[170]

perkumpulan. Nama perkumpulan PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT.

Hal yang menjadi dasar IPPAT dalam membuat kode adalah:<sup>34</sup>

- a. Keputusan kongres; dan/ atau
- b. Yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu.

Kode etik PPAT diberlakukan bagi:

- 1) PPAT
- 2) Para PPAT Pengganti

Landasan filosofi dibuatnya kode etik perkumpulan IPPAT adalah untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/ atau PPAT Sementara di dalam menjalankan kewenangannya. Martabat dikonsepsikan sebagai harkat kemanusiaan atau harga diri dari PPAT. Harka kemanusiaan dikonsepsikan sebagai upaya untuk melindungi atau menjaga kemuliaan dari PPAT sebagai manusia. Kehormatan artinya bahwa PPAT di dalam menjalankan baik kewajiban maupun kewenangan harus saling menghargai antara dirinya dengan orang lain.<sup>35</sup>

Selain berpedoman pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT juga harus berpegang teguh pada Kode Etik PPAT. Karena sebagai profesi yang terhormat (*officium nobile*), PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah bertindak mandiri, jujur dan bertanggung jawab. Nilai-nilai dalam Kode Etik PPAT merupakan harkat dan martabat PPAT sebagai seorang profesional, apabila kode etik tersebut dilanggar maka akan hilang harkat martabat PPAT. Dalam menjalankan jabatannya, seorang PPAT harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan PPAT serta berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik korps atau organisasi. Sebagai sebuah profesi, PPAT bertanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*[170-171]

<sup>36</sup> M.Edwin Azhari, *Op.Cit.*,

Apabila terdapat PPAT / anggota IPPAT yang melanggar kode etik maka jenis sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Daerah terhadap anggota perkumpulan yang diduga pelanggaran adalah berupa:<sup>37</sup>

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Sanksi *schorsing* (pemberhentian sementara); atau
- 4) *Onzetting* (pemecatan)

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Dengan demikian, terhadap PPAT yang apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kode etik, maka terdapat sanksi yang diberikan kepada PPAT tersebut. Sanksi terhadap pelanggaran kode etik yaitu dapat berupa; teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.<sup>38</sup>

## Penutup

## Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan:

1. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa

Akibat hukum peralihan hak atas tanah akan menimbulkan terganggunya kepastian dan keadilan terhadap penguasaan tanah yang pada umumnya berujung di Pengadilan. Padahal peraturan Perundang-Undangan di Indonesia memberikan mekanisme yang cukup jelas terhadap masyarakat untuk melakukan keberatan-keberatan apabila keputusan terhadap penetapan hak atas tanah mengganggu rasa keadilan masyarakat.

Objek sengketa terbagi menjadi 2 (dua) yakni akta peralihan hak atas tanah dapat **dibatalkan** dan dapat dinyatakan **batal demi hukum**. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi (tidak cakap atau memberikan perizinannya secara tidak bebas), maka perjanjian jual beli atas tanah dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*). Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua

---

<sup>37</sup> Salim HS.*Op.Cit.* [193]

<sup>38</sup> M.Edwin Azhari, *Op.Cit.*,

belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan, sedangkan batal demi hukum yakni terjadi karena tidak terpenuhinya unsur obyektif pada saat perjanjian jual beli atas tanah di lakukan, selain itu mengenai hal ini juga mengacu pada undang-undang yang jika tidak dipenuhi perjanjian tersebut adalah batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan dalam pelaksanaannya.

## 2. Prospektif Penegakan Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

Mengenai hal ini dapat melalui 2 cara meliputi:

### a. Penegakan Hukum oleh Kementrian ATR/BPN

Badan Pertanahan Nasional berperan dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan dapat melakukan pencegahan langsung dengan cara Mengusulkan Rancangan Undang-Undang tentang Pertanahan dalam prioritas Program Legislasi Nasional Prioritas di DPR RI, Melakukan Reformasi Agraria, Melaksanakan pengendalian pemberian hak atas tanah skala besar (HGU dan HGB), Memberlakukan kebijakan *One Map Polic*, Membangun basis data sengketa dan konflik pertanahan , Meningkatkan kualitas pencatatan/administrasi pertanahan dan kualitas SDM Pertanahan, Penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi peraturan pertanahan, dan Sinkronisasi peraturan pertanahan.<sup>39</sup>

### b. Peran PPAT dalam Mencegah timbulnya Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

Kewenangan PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah mempunyai peranan penting, dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum dapat melakukan upaya pencegahan sengketa pertanahan dengan terus menjalankan tugas dan jabatannya secara professional, menegakkan kode etik (standar tingkah laku, moral, dan taat terhadap peraturan perundang-undangan), Tidak menjalankan surat kuasa untuk mengurus pelayanan pertanahan (calo) yang cenderung mencari keuntungan pribadi dan menjadi konflik dengan petugas BPN, dan Memberikan penjelasan kepada para pihak yang akan mengadakan perjanjian untuk tidak melanggar ketentuan dan tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan keuangan negara.

---

<sup>39</sup> Direktur Jenderal, *Op.Cit.*,



## Saran

1. Atas dasar penegakan hukum terhadap peralihan hak atas tanah maka hendaklah semua pihak melakukan dan menjalankan tugas serta kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku, agar di kemudian hari terhindar dari sengketa pertanahan yang menyebabkan suatu pembatalan alas hak yang menjadi dasar terbitnya sertifikat hak milik atas tanah.
2. BPN dan PPAT hendaknya bersama – sama memberikan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai regulasi aturan hukum yang berkaitan dengan Akta PPAT, prosedur pendaftaran, peralihan hak atas tanah serta prosedur dan teknis lainnya yang berhubungan dengan bidang pertanahan guna terciptanya efisiensi tertib administrasi pertanahan serta sebagai upaya pencegahan terjadinya sengketa, konflik, perkara pertanahan di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2009
- Salim HS da Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cetakan Kesatu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mochamad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR.*, Badan Penerbit UNDIP 2008.
- Prof. Dr. Satjipto Rahadjo, S.H., 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Penerbit Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. vii

### 2. Jurnal

- Fajarrudin, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.
- Ima Erлие Yuana, "Tanggungjawab notaris setelah berakhir masa jabatannya terhadap akta yang dibuatnya ditinjau dari Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris", *Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, Semarang, 2010.
- M. Edwin Azhari and others, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian... Vol 5 No 1 Januari 2018", 5.1 (2018), 43–50.
- Rafiq Adi Wardana, 'Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK) Rafiq', *Repository UGM*, 17, 2015, 1–15

<<http://etd.repository.ugm.ac.id>>.

Valerio Xaverius Tjipto, 'Keabsahan Akta PPAT Yang Tidak Ditandatangani Para Saksi (Studi Putusan PN. No.16/Pdt.G/2015/Pn.Krg)', *Recital Review*, 2 (2020), 65.

### **3. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria  
Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri agrarian Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.