

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM TRANSAKSI TANAH  
YANG BERINDIKASI PADA RANAH KORUPSI DAN  
TRANSAKSI MENCURIGAKAN TERKAIT PROFESI PPAT  
(Studi Kasus di Kota Manokwari)**

**TESIS**



**Oleh :**

**Arty Retno Sari**

**NIM : 21301900012**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2021**

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM TRANSAKSI TANAH  
YANG BERINDIKASI PADA RANAH KORUPSI DAN  
TRANSAKSI MENCURIGAKAN TERKAIT PROFESI PPAT  
(Studi Kasus di Kota Manokwari)**

**TESIS**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2021**

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM TRANSAKSI TANAH  
YANG BERINDIKASI PADA RANAH KORUPSI DAN  
TRANSAKSI MENCURIGAKAN TERKAIT PROFESI PPAT  
(Studi Kasus di Kota Manokwari)**

**TESIS**

**Oleh :**

**Arty Retno Sari**

**NIM : 21301900012**

**Program Studi : Kenotariatan**

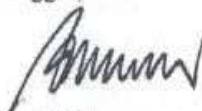
**Disetujui oleh,**

**Pembimbing I  
Tanggal,**



**Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum**  
NIDN. 06-0612-6501

**Pembimbing II  
Tanggal,**



**Dr. Hj. Setyawati., S.H., M.Hum**  
NIDK. 8808823420

**Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan**



**Dr. Marsanto., S.H., M.H**  
NIDN.06-2908-6301

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM TRANSAKSI TANAH  
YANG BERINDIKASI PADA RANAH KORUPSI DAN  
TRANSAKSI MENCURIGAKAN TERKAIT PROFESI PPAT  
(Studi Kasus di Kota Manokwari)**

**TESIS**

**Oleh :**

**Arty Retno Sari**

**NIM : 21301900012**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2021  
Dan dinyatakan Lulus

**Tim Penguji**

**Ketua**

**Dr. Bambang Tri Bawono., SH., M.H**

**NIDN. 06-0707-7601**

**Anggota**

**Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum**

**NIDN. 06-0612-6501**

**Anggota**

**Dr. Hj. Setvawati., S.H., M.Hum**

**NIDK. 8808823420**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. Marvanto., S.H., M.H**

**NIDN. 06-2908-6301**



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama Mahasiswa : Arty Retno Sari

NIM : 21301900012

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tanggung Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan Terkait Profesi PPAT (Studi kasus di Kota Manokwari)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang Menyatakan



**Arty Retno Sari**  
21301900012



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Arty Retno Sari

NIM : 21301900012

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

“Tanggung Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan Terkait Profesi PPAT (Studi kasus di Kota Manokwari)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang Menyatakan



**Arty Retno Sari**  
21301900012

\*Coret yang tidak perlu

## MOTTO

“ Jangan biarkan hari kemarin merenggut banyak hal dari hari ini.”

(Will Rogers)

“ Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung, Buatlah jalanmu sendiri dan tinggalkan jejak.”

(Ralph Waldo Emerson)

“Sukses adalah guru yang buruk, ia menggoda orang pintar untuk berpikir bahwa mereka tidak akan kalah.”

(Bill Gates)

“Tidak ada gunanya IQ namun malas, tidak miliki disiplin. Yang penting adalah anda sehat dan mau berkorban untuk masa depan yang cerah”

(B.J Habbie)

“Kita hanya hidup *sekali*, jika kita menjalankannya dengan baik dan benar, maka *sekali* itu cukup. Lakukanlah sesuatu di hari ini yang akan membuatmu berterimakasih pada dirimu sendiri di masa depan”

(A.R.S)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini untuk :

1. Bapak Edy Soeharsono dan Ibu Entin tercinta yang selalu ku banggakan, terimakasih atas nasehat dan kasih sayang mu dalam mendidikku dan senantiasa memanjatkan doa atas kesuksesan anakmu pada sang Ilahi.
2. dr. Sofar Alfredo Sinaga serta Kakak-kakak kandungku Denny, Indri , Diah, dan Damayanti yang selalu ku banggakan, terimakasih atas motivasi selama kuliah.
3. Terima kasih untuk seluruh teman-teman kuliah dan para rekan yang memberikan motivasi selama kuliah hingga bisa sampai di titik ini.





## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt, atas limpahan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tanpa suatu halangan apapun. Tesis dengan judul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Transaksi Tanah Yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi Dan Transaksi Mencurigakan Terkait Profesi PPAT” (**Studi kasus di Kota Manokwari**). disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S2) Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Dengan terselesaikannya penyusunan tesis ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr.Bambang Tri Bawono.,SH., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. H. Amin Purnawan.,S.H.,Sp.N.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing pembahasan judul tesis ini.

6. Dr. Hj. Setyawati.,S.H.,M.Hum. selaku Dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu, mencurahkan tenaga dan pikiran untuk membimbing penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Jurusan Magister Kenotariatan (S2) Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan tesis ini.
8. Staff Sekretariat Hukum Jurusan Magister Kenotariatan (S2) Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan layanan kepastakaan yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
9. Segenap Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung Semarang, khususnya Fakultas Hukum yang telah membina dan mendidik penulis untuk menyelesaikan studi hingga selesai.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang konstruktif senantiasa penulis harapkan demi sempurnanya tesis ini. Mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan sumbangan pada ilmu pengetahuan. Amiin.

Semarang, 17 Juli 2021

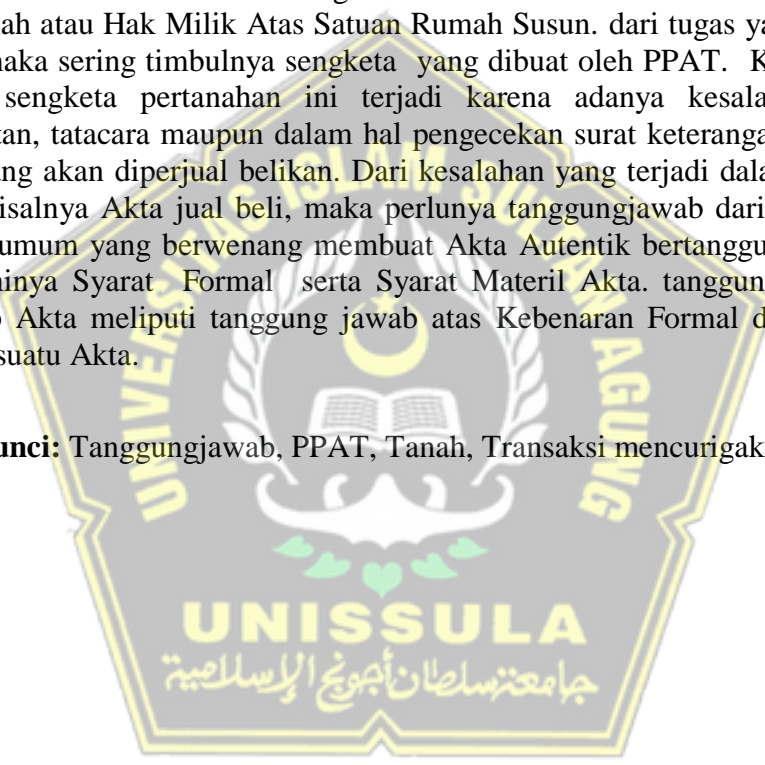
Penyusun

**Arty Retno Sari**

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM TRANSAKSI TANAH YANG BERINDIKASI PADA RANAH KORUPSI DAN TRANSAKSI MENCURIGAKAN TERKAIT PROFESI PPAT**” (Studi kasus di Kota Manokwari). Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. dari tugas yang dijalankan PPAT maka sering timbulnya sengketa yang dibuat oleh PPAT. Kecenderungan adanya sengketa pertanahan ini terjadi karena adanya kesalahan prosedur pembuatan, tatacara maupun dalam hal pengecekan surat keterangan pendaftaran tanah yang akan diperjual belikan. Dari kesalahan yang terjadi dalam pembuatan Akta, misalnya Akta jual beli, maka perlunya tanggungjawab dari PPAT selaku Pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik bertanggung jawab atas terpenuhinya Syarat Formal serta Syarat Materil Akta. tanggungjawab PPAT terhadap Akta meliputi tanggung jawab atas Kebenaran Formal dan Kebenaran Materil suatu Akta.

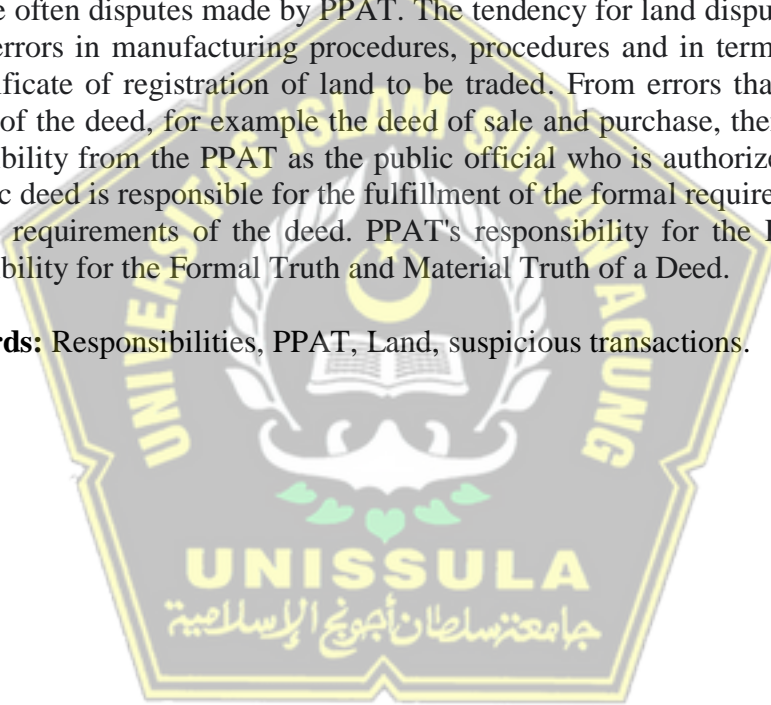
**Kata Kunci:** Tanggungjawab, PPAT, Tanah, Transaksi mencurigakan.



## ABSTRACT

This research is entitled "LIABILITY OF PPAT IN LAND TRANSACTIONS WITH INDICATIONS IN THE AREA OF CORRUPTION AND SUSPICIOUS TRANSACTIONS RELATED TO THE PROFESSION OF PPAT" (Case study in Manokwari City). This study uses empirical juridical research methods. According to Article 1 Number 1 Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Position Regulation of Land Deed Maker Officials, Land Deed Making Officials, hereinafter referred to as PPAT, are General Officials who are authorized to make Authentic Deeds concerning Legal Actions certain rights to land or ownership rights to apartment units. From the tasks carried out by PPAT, there are often disputes made by PPAT. The tendency for land disputes to occur is due to errors in manufacturing procedures, procedures and in terms of checking the certificate of registration of land to be traded. From errors that occur in the making of the deed, for example the deed of sale and purchase, then the need for responsibility from the PPAT as the public official who is authorized to make an authentic deed is responsible for the fulfillment of the formal requirements and the material requirements of the deed. PPAT's responsibility for the Deed includes responsibility for the Formal Truth and Material Truth of a Deed.

**Keywords:** Responsibilities, PPAT, Land, suspicious transactions.



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not</b>
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not</b>
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	<b>Error! Bookmark not</b>
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	10
1. Kerangka Konseptual .....	10
2. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	19
1. Metode Pendekatan Penelitian .....	20

2. Spesifikasi Penelitian .....	20
3. Sumber Data.....	21
4. Metode Pengumpulan Data .....	22
5. Metode Analisis Data.....	22
G. Sistematika Penulisan.....	23
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	25
1. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT.....	25
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	28
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	29
4. Daerah Kerja dan Formasi PPAT .....	31
5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT.....	33
6. Pelaksanaan PPAT .....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Transaksi Tanah.....	36
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	36
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	37
3. Tata Cara Jual Beli Tanah .....	40
C. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab .....	43
1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum.....	43
2. Tanggung Jawab yang Lahir dari Kelalaian.....	45
3. Peran dan Tanggung Jawab PPAT .....	47
D. Tinjauan Hukum Tentang Transaksi Keuangan Mencurigakan.....	48
1. Pengertian Transaksi Keuangan Mencurigakan.....	48



2. Jenis-Jenis Transaksi Keuangan Mencurigakan.....	51
E. Pendekatan Dalam Perspektif Islam Tentang Profesi PPAT .....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	63
A. Kasus Transaksi Tanah yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan di Kota Manokwari .....	63
B. Analisis Teoritis Tentang Tanggung Jawab PPAT Dalam Transaksi Tanah Yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi Dan Transaksi Mencurigakan.....	77
C. Faktor-Faktor yang Menghambat Tanggung Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan .....	82
D. Pembuatan Akta Jual Beli Sesuai dengan Peraturan yang Ada .....	89
BAB IV PENUTUP .....	111
A. Kesimpulan .....	111
B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....	116

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Saat ini semakin meluasnya aktifitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan manusia antara lain sebagai tempat tinggal, bercocok tanam dan tempat usaha.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli tanah. Dengan jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli maka hal tersebut termasuk dalam Hukum Agraria. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan Hak Milik atas Tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki Hak Milik atas Tanah.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan Hak atas

Tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>1</sup> Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada Hak atas Tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya.

Setiap transaksi dalam hubungan bisnis memiliki dampak hukum, sehingga menuntut adanya Kepastian Hukum terhadap individu maupun Subjek Hukum lainnya. Kesadaran masyarakat akan kebutuhan adanya alat bukti tertulis semakin meningkat, sehingga mengakibatkan meningkatnya permintaan akan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diakui secara yuridis oleh Pemerintah. Oleh karena itu, kehadiran profesi PPAT sangat dibutuhkan. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Akta-akta tanah yang dibuat PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan Jaminan Kepastian Hukum dan Jaminan Kepastian Hak atas Tanah berupa Sertifikat Hak atas Tanah.

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta Autentik dan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik Hukum Privat maupun Hukum Publik. Akta Autentik memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi pihak terkait untuk

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djembatan, Hal 29.

dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuhi. Fungsi dari Akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksankannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga Akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan Hak yang bersangkutan.<sup>2</sup>

PPAT adalah satu-satunya Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Autentik tentang Perbuatan Hukum tertentu atas tanah. Dengan demikian wewenang untuk membuat Akta Perjanjian sebagai dimaksud Peraturan diangkat/ditunjuk saja, dan tidak setiap orang dapat membuat Akta. Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT dalam menjalankan tugasnya mengurus Akta jual beli tanah dan bangunan harus memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya. Memberikan informasi yang benar kepada para pihak yang dan membacakan Akta dengan benar sesuai kesepakatan para pihak karena jika

---

<sup>2</sup> HS Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 27.

kondisi demikian terabaikan, maka salah satu pihak pasti akan ada yang dirugikan.<sup>3</sup>

Dari tugas yang dijalankan PPAT maka sering timbulnya sengketa yang diakibatkan Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Kecenderungan adanya sengketa pertanahan ini terjadi karena adanya kesalahan prosedur pembuatan, tatacara maupun dalam hal pengecekan surat keterangan pendaftaran tanah yang akan diperjual belikan. Namun kadangkala sengketa jual beli Hak Milik Tanah karena salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang telah tertuang dalam Akta jual beli Tanah yang telah disepakati.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pembuat Akta di bidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas agar Akta tersebut menjadi Akta Autentik dan dapat menjamin Kepastian Hukum, ketertiban hukum, dan Perlindungan Hukum bagi semua pihak. Selain itu, PPAT sebagai Pejabat Umum yang memiliki wewenang membuat Akta Tanah, tentunya harus mempunyai kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar Akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

---

<sup>3</sup> Tunas, Charles Delon, 2019, *Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016*, Jakarta : Jurnal Hukum Adigama. Volume 2 Nomor 2,, hal 7.

<sup>4</sup> A.N Prasetya , Ana Silviana & Triyono, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/Pn.Dpk)*, Semarang: Diponegoro Law Journal. Volume 5, Nomor 3, Hal 6.

Dalam prakteknya jual beli Tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, maka berakibat Akta tersebut hanya mempunyai Kekuatan Hukum dibawah tangan yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif.

Apabila penyebab permasalahan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan Akta yang bisa berakibat Akta tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Akta jual beli termasuk dalam jenis Partij Akta yaitu bahwa Akta tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT dan bukan PPAT yang membuat Akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh sebab itu PPAT hanya menuliskan hal-hal yang dijelaskan serta diakui oleh para pihak didalam Akta yang dibuatannya. Kebenaran tentang hal-hal yang disampaikan oleh para pihak, bukan merupakan tanggung jawab dari PPAT. Maka dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, PPAT harus berhati dalam menerima keterangan dari para pihak, serta PPAT tidak boleh langsung menerimanya tapi harus dilakukan penelitian akan kebenaran yang telah disampaikan.

Ketentuan untuk membuat suatu Akta Autentik tersebut ialah ketentuan yang harus di ikuti tanpa adanya sedikitpun melakukan penyimpangan. Penyimpangan dalam membuat Akta Autentik dapat menimbulkan akibat hukum terhadap Akta tersebut. Fakta yang ada pada



masyarakat masih ditemukan masalah mengenai keabsahan dari Akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT. Adanya jual beli Hak atas Tanah yang dilakukan dihadapan PPAT oleh pembeli dan penjual yang dari awal memuat adanya iktikad buruk atau iktikad tidak jujur akan memuat Akta jual beli yang cacat hukum. Sebagai salah satu contohnya yaitu dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi mencurigakan.

Tidak dapat dipungkiri, posisi sebagai PPAT sangat rawan terhadap godaan materi yang menghampirinya. Hal tersebut terlihat dari banyaknya Kasus Perdata yang menjerat Notaris selaku PPAT di berbagai daerah. Apabila secara praktik terdapat PPAT yang melakukan penyimpangan sehingga menyebabkan Akta yang dibuatnya menjadi Cacat Hukum, misalnya dalam hal harga transaksi jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan harga pada kenyataannya maka Akta tersebut tidak mendapat Jaminan Hukum yang pasti dan dipastikan akan menjadi suatu masalah kedepannya.<sup>5</sup>

Dari kesalahan yang terjadi dalam pembuatan Akta jual beli yang dibuatnya, maka perlunya tanggungjawab dari PPAT yang bersangkutan. Tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan. PPAT selaku Pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik bertanggung jawab atas terpenuhinya Syarat Formal serta Syarat Materil Akta. Sehubungan

---

<sup>5</sup> Harnita, Muazzin., & Idami, Z, 2019, *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*, Bali : Jurnal Magister Hukum Udayana. Vol.8 No. 3, Hal. 362.

dengan pelaksanaan tugas dan kewenangannya membuat Akta, lingkup tanggungjawab PPAT terhadap Akta meliputi tanggung jawab atas Kebenaran Formal dan Kebenaran Materil suatu Akta.

Tanggung jawab PPAT sebagai sebuah profesi dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Tanggung jawab etik (berkaitan dengan etika profesi) dan;
2. Tanggung jawab Hukum. Tanggung jawab Hukum ini dapat berupa tanggung jawab berdasarkan Hukum Pidana, Hukum Perdata dan Hukum Administrasi. PPAT sangat memungkinkan untuk melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang sifatnya administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi. Konsekuensi Hukum terhadap hal tersebut adalah PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif.<sup>6</sup>

PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan Akta Autentik yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya Sanksi Perdata dan Pidana terhadap PPAT. Maka apabila terjadi

---

<sup>6</sup> Wibawa, Kadek Cahya Susila, 2019, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*. Bali : Jurnal Crepido, Vol 01, No. 01, Hal. 46.

pelanggaran yang memenuhi Perdata dan Pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan Sanksi Perdata yang termuat dalam KUH Perdata dan Sanksi Pidana yang terdapat dalam KUHP.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan Penelitian, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul : “Tanggung Jawab PPAT Dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan Terkait Profesi PPAT (studi kasus di kota Manokwari).”

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kasus transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan di Kota Manokwari ?
2. bagaimana analisis teoritis tentang tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan ?
3. Bagaimana faktor-faktor yang menghambat tanggung jawab PPAT dalam pertanggung jawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan ?
4. Bagaimana pembuatan Akta jual beli Tanah sesuai dengan peraturan yang ada?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui kasus transaksi tanah di kota Manokwari yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan.
3. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan.
4. Untuk mengetahui tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang ada.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
  - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.

## 2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindari hal-hal yang merugikan masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT dan untuk PPAT sendiri dapat lebih berhati-hati di dalam menjalankan profesi dan menjunjung tinggi profesionalitas kerja tanpa mengesampingkan apa yang menjadi tanggungjawabnya.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual

Adapun kerangka konseptual dari penulisan tesis ini adalah :

#### a. Tanggungjawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia / *tang.gung ja wab*/ :

- 1) *n* Keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya)
- 2) *n* *Huk* fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.

#### b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPAT merupakan Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud salah satunya antara lain adalah dalam membuat Akta Jual Beli.

c. Tanah

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dalam Hukum tanah sebutan istilah “Tanah” dipakai dalam arti yuridis. Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa “ Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang. Menurut Pasal 1 (satu) dan 2 (dua) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang terbatas.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> R.I., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang “Pendaftaran Tanah”*, Bab 1 Pasal 1 ayat 2.



#### d. Korupsi

Korupsi dalam Bahasa latin : *corruption* dari kata kerja *corrumpere* yang bermakna (busuk, rusak, menggoyahkan, memutarbalik, menyogok) adalah tindakan pejabat public, baik politisi maupun pegawai negeri, serta pihak lain yang terlibat dalam Tindakan itu yang secara tidak wajar dan tidak legal menyalahgunakan kepercayaan public yang dikuasakan kepada mereka untuk mendapatkan keuntungan sepihak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) korupsi adalah penyelewengan atau penyalahgunaan uang negara (perusahaan, organisasi, Yayasan, dan sebagainya) untuk keuntungan pribadi atau orang lain.

#### e. Transaksi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) transaksi adalah bentuk persetujuan jual-beli dalam kegiatan perdagangan antar pihak pembeli dan juga pihak penjual. Menurut Sunarto Zulkifli, transaksi adalah suatu kegiatan yang melibatkan minimal 2 (dua) pihak yang akan melakukan pertukaran, pinjam-meminjam, atas dasar kesengajaan, melibatkan diri dalam suatu perserikatan usaha, dan lain-lain.

## 2. Kerangka Teori

Dalam dunia ilmu, teori menempati kedudukan yang sangat penting, karena teori memberikan sarana untuk dapat merangkum serta memahami masalah yang dianalisis secara baik. Dengan demikian, teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mengsystematisasikan masalah yang diamatinya.<sup>8</sup> Kerangka teori dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada

---

<sup>8</sup> Khudzaifah Dimiyati, 2004, *Teorisasi Hukum, Studi Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Surakarta : ctk kedua, UMS Press, Hal 37.

masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>9</sup>

- 2) Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu Tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>10</sup>

Menurut Philipus M Hadjon, pada dasarnya, sarana-sarana perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yakni :

- 1) Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir

---

<sup>9</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal.54.

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal.10.

yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

Asas Perlindungan Hukum ini pula yang dapat dijadikan sebagai landasan untuk mengatasi persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap proses pembuatan Akta autentik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sehingga dapat memberikan perlindungan terhadap PPAT dan bentuk-bentuk pertanggungjawaban hukum.

b. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban PPAT timbul dari kewenangan-kewenangannya yang diatur dalam undang-undang. Pertanggungjawaban PPAT dimintakan ketika PPAT melanggar apa yang diperintahkan undang-undang atau telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Mengenai persoalan tanggungjawaban PPAT, Kranenburg dan Vegtig menyebutkan tentang pertanggungjawaban pejabat ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- 1) Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan

kerugian. Dalam teori ini tanggungjawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul ini disesuaikan pula apakah kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.<sup>11</sup>

Sedangkan dalam kamus hukum, ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban yakni *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas (*a broad legal term*), didalamnya menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggungjawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menuntuk karakter hak dan kewajiban.<sup>12</sup> Sementara *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Sa'faat, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Pers. Hal 61.

<sup>12</sup> Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Grafindo Persada. Hal 318.

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

Kemudian, Han Kelsen membagi prinsip-prinsip pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
  - 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain.
  - 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan menimbulkan kerugian.
  - 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.<sup>14</sup>
- Sehingga dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban

merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai

---

<sup>14</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. Hal 73.



dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan Hukum.

Azas-azas yang diatur dalam Al-Qur'an :

- a. Azas Perlindungan ( QS An Nisa : 131)

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَلَقَدْ وَصَّيْنَا الَّذِينَ أُوتُوا  
الْكِتَابَ مِنْ قَبْلِكُمْ وَإِيَّاكُمْ أَنْ اتَّقُوا اللَّهَ وَإِنْ تَكْفُرُوا فَإِنَّ لِلَّهِ  
مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَكَانَ اللَّهُ غَنِيًّا حَمِيدًا ﴿١٣١﴾

**Artinya:**

“Dan kepunyaan Allah-lah apa yang di langit dan yang di bumi, dan sungguh Kami telah memerintahkan kepada orang-orang yang diberi kitab sebelum kamu dan (juga) kepada kamu; bertakwalah kepada Allah. Tetapi jika kamu kafir maka (ketahuilah), sesungguhnya apa yang di langit dan apa yang di bumi hanyalah kepunyaan Allah dan Allah Maha Kaya dan Maha Terpuji.”

- b. Azas Kepastian (QS Al Baqarah : 282)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ  
رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ  
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ

وَأَنِ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ  
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

**Artinya:**

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

**F. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Adapun pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan.

Penelitian yuridis empiris yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>15</sup>

#### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain dari berbagai literatur yang mempunyai korelasi dan relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti, serta teori-teori hukum dan pendapat para sarjana. Dengan kata lain penelitian ini meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

---

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal,15.

### 3. Sumber Data

Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Pancasila;
- 2) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 3) KUH Perdata;
- 4) Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta

implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami

bahan baku primer berupa :

- 1) Buku-buku literatur;
- 2) Jurnal hukum;
- 3) Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah
- 4) Penelitian tesis sebelumnya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel dalam format elektronik (internet).

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data dengan cara Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) atau disebut dengan studi dokumen. Studi Dokumen yaitu pengumpulan bahan-bahan hukum yang dilakukan melalui penelusuran dokumen-dokumen hukum dan risalah-risalah pendukungnya. Bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, Kode Etik PPAT, buku-buku mengenai PPAT/Notaris dan tanggung jawab PPAT, serta artikel-artikel yang memuat tentang tanggungjawab PPAT.

5. Metode Analisis Data

Semua bahan hukum yang terkumpul melalui penelitian kepustakaan akan dipilah-pilah guna memperoleh kaidah hukum atas







Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan transaksi mencurigakan (Studi Kasus di Kota Manokwari).

#### BAB IV

#### PENUTUP

Kesimpulan dan saran dari penelitian.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang PPAT**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah, Akta pembebanan Hak Tanggungan, dan Akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah”.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan

kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu<sup>16</sup> :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1);

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2);

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan

---

<sup>16</sup> Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama, Hal 28.

program atau tugas pemerintah tertentu. <sup>17</sup>Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3); dan

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti) yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3)).

Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah: <sup>18</sup>

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

---

<sup>17</sup> Pendapat Peneliti: Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, dalam pembuatan Aktanya tidak dipungut biaya.

<sup>18</sup> Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, Hal 14.

## 2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok 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 data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah<sup>19</sup> :

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

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, disamping tugas pokok ialah :

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari Akta-akta yang dibuatnya

---

<sup>19</sup> Chandra S, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo, Hal 21.

- b. Menyimpan asli dari Akta-akta yang dibuatnya

### 3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Didalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Syarat-syarat untuk diangkat menjadi PPAT, yaitu<sup>20</sup> :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan

---

<sup>20</sup> M Darus Luthfan Hadi, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta : UII Pres, Hal 34.



- g. Lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan kenotariatan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti jabatan, karena :

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 tahun;
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan/melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT;
- d. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dibedakan menjadi :
  - 1) Diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena :
    - a) Permintaan sendiri;
    - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan kepala badan pertanahan nasional republik indonesia atau pejabat yang ditunjuk;
    - c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai ppat; dan

- d) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil (pns) atau anggota tni/polri.
- 2) Diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:
- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap,
  - c) Melanggar kode etik; dan
  - d) Diberhentikan untuk sementara dari jabatannya, karena sedang dalam pemeriksaan Pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat dan baru berlaku sampai ada putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **4. Daerah Kerja dan Formasi PPAT**

Daerah Kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

bahwa “Daerah Kerja PPAT adalah 1 (satu) wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.

Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memilih satu wilayah kerjanya, dan jika dia tidak memilih maka di tempat mana dia bertugas dan ada kantor pertanahannya di situlah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang satu tahun untuk memilih sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah 1 (satu) tahun tidak lagi berwenang.

Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT. Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri, apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT”.<sup>21</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain. Pengangkatan PPAT baru atau

---

<sup>21</sup> Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Medan: Pustaka Bangsa Press, Hal 38.

karena pindah daerah kerja, diajukan oleh yang bersangkutan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dilengkapi dengan rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan di tempat tujuan pindah, dan dari Daerah asal tempat tugasnya, melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bersangkutan.

Setelah itu, PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan. Permohonan pengangkatan kembali tersebut dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya paling kurang 3 (tiga) tahun.

#### **5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT**

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3

(tiga) bulan dihitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan tersebut. Pengangkatan sumpah jabatan PPAT dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing.

Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

#### **6. Pelaksanaan PPAT**

Setelah pelaksanaan pelantikan, dan pengambilan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaksanakan jabatannya secara nyata, yaitu sebagai berikut<sup>22</sup> :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tandatangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

---

<sup>22</sup> Kurniawan Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Kata Pena, Hal 41.

- b. PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- d. Dalam hal PPAT juga merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya;
- e. PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat;
- f. Kantor PPAT harus dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi, dengan jam kerja minimum sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali sedang menjalankan cuti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat Akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan



hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Transaksi Tanah**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu Peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan Akta Notaris/ PPAT, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.<sup>23</sup>Jual beli tanah dalam

---

<sup>23</sup> Pendapat Peneliti : Apabila masih hutang, maka belum beralih Hak untuk mengalihkan tanah tersebut.

hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti 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 diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

## **2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah**

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :

### **a. Syarat Materiil**

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut<sup>24</sup>:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

---

<sup>24</sup> Leny Helena dan Freddy Harris, 2017, *Notaris Indonesia*, Jakarta : PT. Lintas Cetak Djaja, Hal 57.

- a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah;
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek

hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :
- a) Hak Milik;
  - b) Hak Guna Usaha;
  - c) Hak Guna Bangunan; dan
  - d) Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

- 1) Pembuatan Akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan

pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;

2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;

3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya Akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### **3. Tata Cara Jual Beli Tanah**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang

perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.<sup>25</sup>

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak

---

<sup>25</sup>Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group, Hal 61.



yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan objek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya Semua itu dapat diketahui / anggaran dasar / Peraturan Perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual / pembeli

bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa :

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga;
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT; dan
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab**

### **1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum**

Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan Undang-undang. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan Undang-undang.

Keadaan ketika seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa seseorang bertanggungjawab atas suatu

sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum.

Pertanggungjawaban hukum, bukan saja dapat diterapkan pada warga negara atau subjek hukum lainnya, namun negara pun dapat diberikan pertanggungjawaban. Karakteristik penting adanya tanggung jawab negara tergantung kepada faktor-faktor, yaitu<sup>26</sup> :

- a. Adanya suatu kewajiban hukum internasional yang berlaku antar dua negara;
- b. Adanya suatu perbuatan/kelalaian yang melanggar kewajiban hukum internasional tersebut yang melahirkan tanggung jawab negara; dan
- c. Adanya kerusakan/kerugian sebagai akibat adanya tindakan yang melanggar hukum atau kelalaian.

Dikaji dari sejarahnya, *teori tanggungjawab hukum* telah berkembang dari Tanggung jawab yang berdasarkan kesalahan (*fault*) yang mencakup kelalaian (*negligence*) dan ketidakpatutan (*misappropriation/misrepresentation*) dan Tanggung Jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of contract*), kemudian menjadi Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*). Kemudian, dengan berkembangnya zaman yang makin menghasilkan resiko yang

---

<sup>26</sup> H.M., Arba, 2018, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 44.

bertambah besar dan makin rumitnya hubungan sebab akibat dalam penentuan risiko, maka teori hukum telah meninggalkan konsep tanggung jawab kesalahan menjadi konsep tanggung jawab atas risiko.

Prinsip kepatuhan hukum dalam suatu tata kelola yang baik, maka secara hukum perlu dilihat dulu bagaimana perkembangan teori dan konsep tanggungjawab hukum serta perbuatan melawan hukum. Konsep tanggung jawab hukum (*liability*) akan merujuk pada tanggung jawab pada hukum publik (mencakup tanggung jawab hukum administrasi negara dan tanggung jawab hukum pidana), dan tanggung jawab dalam hukum privat (perdata). Fokus yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah tanggung jawab kepala daerah dalam proses pengelolaan keuangan negara.

## **2. Tanggung Jawab yang Lahir dari Kelalaian**

Mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Pengertian perbuatan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan. Pengertian melanggar terjadi karena perkembangan masyarakat dalam menyesuaikan dengan keadaan. Pengertian melanggar semula diartikan

dalam arti sempit, yaitu apabila yang dilanggar adalah hukum yang berlaku yang terdapat dalam Undang-undang dan hak orang lain.

Kelalaian merupakan perbuatan, dimana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak salah satu pihak dengan persetujuan pihak yang lain dapat membatasi akibat-akibat yang mungkin timbul atau yang terjadi karena kelalaian. Perjanjian adalah batal, jika perjanjian yang membatasi akibat-akibat tersebut bertentangan dengan kesusilaan atau jika mengandung klausula yang meniadakan pertanggung jawaban atas kesengajaan yang dibuatnya sendiri.

Dalam melaksanakan suatu perikatan seseorang juga bertanggung jawab untuk perbuatan-perbuatan dari orang yang di bawah tanggungannya. Diperkenankan untuk membuat persetujuan yang meniadakan tanggung jawab yang terjadi akibat kelalaian dari orang yang di bawah perintahnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1391 KUH Perdata<sup>27</sup>, yang berbunyi :

Seseorang yang berutang suatu barang pasti dan tertentu, dibebaskan jika ia memberikan barangnya dalam keadaan di mana barang tersebut berada sewaktu penyerahan, asal kekurangan-kekurangan yang mungkin terdapat pada barang tersebut, tidak disebabkan kesalahan atau kelalaiannya, maupun karena kesalahan atau kelalaian orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau pun juga karena ia sebelum timbulnya kekurangan-kekurangan itu, telah lalai menyerahkan barang itu.

---

<sup>27</sup> Kitab Undang Undang Hukum Perdata

### 3. Peran dan Tanggung Jawab PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk mensahkan Akta yang dibuatnya tersebut dengan memperhatikan betul syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi memberi peningkatan penerimaan negara disektor pajak, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan cukup besar karena ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah



dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat Akta.<sup>28</sup>

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum.

Untuk itu sangat dibutuhkan ketelitian dan pemahaman ilmu yang luas bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lalai dan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dapat dikenakan sanksi maupun tuntutan yang berakibat terhadap jabatan dan nama baiknya.

## **D. Tinjauan Hukum Tentang Transaksi Keuangan Mencurigakan**

### **1. Pengertian Transaksi Keuangan Mencurigakan**

Transaksi keuangan adalah transaksi untuk melakukan atau menerima penempatan, penyetoran, penarikan, pemindahbukuan, pentranferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, dan/atau

---

<sup>28</sup> Salim HS, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 53.

penukaran atas sejumlah uang atau tindakan dan/atau kegiatan lain yang berhubungan dengan uang.

Transaksi keuangan yang mencurigakan merupakan<sup>29</sup> :

- a. Transaksi keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik atau kebiasaan Pola Transaksi dari Pengguna Jasa yang bersangkutan;
- b. Transaksi Keuangan oleh Pengguna Jasa yang patut diduga dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pelaporan Transaksi yang bersangkutan yang wajib dilakukan oleh penyedia jasa keuangan (PJK) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang;
- c. Transaksi keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan harta kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana; dan
- d. Transaksi Keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh penyedia jasa keuangan (PJK) karena melibatkan harta kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.

Untuk menjelaskan beberapa istilah yang telah terdefiniskan dalam istilah transaksi keuangan yang mencurigakan, berikut ini adalah definisi-definisi yang terkait:

- a. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau korporasi (Pasal 1 butir (2) PP Nomor 43/2015);

---

<sup>29</sup> Undang-undang Nomor 08 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Hal 02.

- b. Pihak Pelapor adalah Setiap Orang yang menurut Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang wajib menyampaikan laporan kepada PPAK (Pasal 1 butir (3) PP Nomor 43/2015);
- c. Pengguna Jasa adalah pihak yang menggunakan jasa Pihak Pelapor (Pasal 1 butir (4) PP Nomor 43/2015);
- d. Transaksi adalah seluruh kegiatan yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih (Pasal 1 butir (5) PP Nomor 43/2015);
- e. Transaksi Keuangan adalah Transaksi untuk melakukan atau menerima penempatan, penyetoran, penarikan, pemindahbukuan, pentransferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, dan/atau penukaran atas sejumlah uang atau tindakan dan/atau kegiatan lain yang berhubungan dengan uang (Pasal 1 butir (6) PP Nomor 43/2015); dan
- f. Harta Kekayaan adalah semua benda bergerak atau benda tidak bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang diperoleh baik secara langsung maupun tidak langsung (Pasal 1 butir (7) PP Nomor 43/2015).

## 2. Jenis-Jenis Transaksi Keuangan Mencurigakan

Jenis-jenis atau contoh-contoh transaksi yang dapat dikategorikan sebagai transaksi yang mencurigakan, sebagai berikut<sup>30</sup> :

- a. Transaksi yang Tidak Bernilai Ekonomis
  - 1) Hubungan Nasabah dengan Bank dimana Nasabah memiliki banyak rekening pada Bank yang sama, dan sering melakukan transfer kepada beberapa rekening yang dimiliki tersebut atau melakukan transfer dalam jumlah yang signifikan;
  - 2) Transaksi dimana dana yang baru saja disetorkan kemudian diambil kembali secara tiba-tiba, kecuali apabila terdapat alasan yang jelas atas penarikan secara tiba-tiba tersebut.
- b. Transaksi dengan Menggunakan Uang Tunai dalam Jumlah Besar
  - 1) Penukaran uang tunai berdenominasi kecil dalam jumlah besar dengan uang tunai berdenominasi besar;
  - 2) Pembelian atau pembayaran atas mata uang asing dalam jumlah yang besar dengan menggunakan cash settlement walaupun nasabah memiliki rekening di Bank;
  - 3) Penarikan sejumlah besar uang yang sering dilakukan, dengan menggunakan cek, termasuk traveler cheques. - Penarikan sejumlah besar uang tunai yang sering dilakukan yang tidak sesuai dengan aktivitas bisnis nasabah; dan

---

<sup>30</sup> Undang-undang Nomor 08 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

- 4) Sejumlah uang tunai ditarik dari rekening yang semula tidak aktif (dormant account) atau dari sebuah rekening yang baru saja menerima kredit yang tak terduga dalam jumlah besar dari luar negeri.
- c. Transaksi dengan menggunakan Rekening Bank
- 1) Pemeliharaan beberapa rekening atas nama pihak lain yang tidak sesuai dengan jenis kegiatan usaha nasabah;
  - 2) Terdapat pemecahan transaksi melalui penyetoran secara tunai dalam jumlah kecil ke dalam beberapa rekening sehingga jumlah total penyetoran tersebut menjadi sangat besar;
  - 3) Penyetoran dan/atau penarikan dalam jumlah besar dari rekening perorangan atau perusahaan yang tidak sesuai atau tidak terkait dengan usaha nasabah; dan
  - 4) Pemberian informasi yang sulit dibuktikan atau memerlukan biaya yang sangat besar bagi bank untuk melakukan pembuktian.
- d. Transaksi dengan melakukan transfer ke luar negeri
- 1) Pengenalan nasabah oleh kantor cabang di luar negeri, perusahaan afiliasi atau bank lain yang berada dinegara yang diketahui sebagai tempat produksi atau perdagangan narkoba;
  - 2) Penggunaan Letter of Credits(L/C) dan instrument perdagangan internasional lain untuk memindahkan dana antar Negara

dimana transaksi perdagangan tersebut tidak sejalan dengan kegiatan usaha nasabah;

- 3) Penerimaan atau pengiriman transfer oleh nasabah dalam jumlah besar ke atau dari Negara yang diketahui merupakan Negara yang terkait dengan produksi, proses, dan atau pemasaran obat terlarang atau kegiatan terorisme;
  - 4) Penghimpunan saldo dalam jumlah besar yang tidak sesuai dengan karakteristik perputaran usaha nasabah yang kemudian ditransfer ke Negara lain; dan
  - 5) Transfer secara elektronik oleh nasabah tanpa disertai penjelasan yang memadai atau tidak dengan menggunakan rekening.
- e. Transaksi yang berkaitan dengan investasi
- 1) Pembelian surat berharga untuk disimpan di bank sebagai custodian yang seharusnya tidak layak apabila memperhatikan reputasi atau kemampuan financial nasabah;
  - 2) transaksi pinjaman dengan jaminan dana yang diblokir (*back to back deposit/loan transaction*) antara bank dengan anak perusahaan, perusahaan afiliasi, atau institusi perbankan di Negara lain yang dikenal sebagai Negara tempat lalu lintas perdagangan narkoba.
- f. Transaksi yang berhubungan dengan pihak-pihak yang tidak dapat diidentifikasi



- 1) Pihak ketiga yang tidak dikenali bank dan tidak memiliki hubungan dengan nasabah menjanjikan atau menjaminkan tanpa adanya penjelasan yang memadai;
  - 2) Permintaan pembayaran dengan informasi yang tidak akurat tentang pihak yang meminta informasi tersebut; dan
  - 3) Kepemilikan saham disebuah perusahaan yang unlisted yang aktivitasnya tidak dapat dipastikan sebagai bank.
- g. Transaksi yang terkait dengan perilaku nasabah atau pelaku transaksi
- 1) Menggunakan banyak nama untuk melakukan transaksi yang serupa;
  - 2) Transfer dana ke organisasi amal yang terletak di luar negeri;
  - 3) Banyak transaksi yang serupa yang dilakukan pada hari yang sama di lokasi yang berbeda;
  - 4) Pihak ketiga hadir dalam keseluruhan transaksi namun tidak berpartisipasi dalam transaksi actual;
  - 5) Nasabah bersikeras agar transaksi dilakukan dengan cepat; dan
  - 6) Transaksi dilakukan melalui telepon atau faksimili atau internet (non face to face).
- h. Aktivitas Yang Dapat Dikategorikan Ilegal
- 1) Nasabah diberitakan oleh media massa sebagai seorang yang diduga terlibat aktivitas illegal atau tindak pidana;

- 2) Instruksi transfer dana masuk dari Negara tax haven atau Negara yang terkenal dengan pendanaan terorisme.
- i. Transaksi yang mencurigakan yang melibatkan Karyawan Bank atau Agen
    - 1) Peningkatan kekayaan karyawan dan agen Bank dalam jumlah besar tanpa disertai penjelasan yang memadai; dan
    - 2) Hubungan transaksi melalui agen yang tidak dilengkapi dengan informasi yang memadai mengenai penerima akhir (ultimate beneficiary).
  - j. Transaksi Mencurigakan Melalui Transaksi Pinjam Meminjam
    - 1) Pelunasan peminjaman bermasalah secara tidak terduga;
    - 2) Permintaan fasilitas pinjaman dengan angunan yang asal usulnya dari asset yang diagunkan tidak jelas dan tidak sesuai dengan reputasi dan kemampuan finansial nasabah; dan
    - 3) Permintaan nasabah kepada Bank untuk memberikan fasilitas pendanaan dimana porsi dana sendiri nasabah dalam fasilitas yang dimaksud tidak jelas asal usulnya, khususnya apabila terkait dengan properti.
  - k. Transaksi Yang Terkait dengan Hasil Kejahatan dibidang Kehutanan
    - 1) Penyotaran dana dari hasil penjualan kayu yang diperoleh secara illegal melalui upaya penipuan dan penyuapan;

- 2) Pemindahan dana baik melalui transfer atau pemindahbukuan dengan sumber dana berasal dari hasil penjualan kayu yang diperoleh secara ilegal melalui upaya penipuan dan penyuapan;
  - 3) Pembangunan kebun kelapa sawit dengan sumber dana berasal dari penjualan kayu yang diperoleh secara ilegal melalui upaya penipuan dan penyuapan; dan
  - 4) Penjualan hasil kebun kelapa sawit dari lahan yang diperoleh melalui penipuan dan penyuapan.
1. Tipe-tipe Transaksi Lainnya
    - 1) Pembelian atau penjualan sejumlah besar logam berharga oleh interim consumer ;
    - 2) Pembelian cek bank dalam skala besar oleh interim consumer.
    - 3) Perluasan atau peningkatan penggunaan fasilitas penyeteran/tabungan yang tidak diikuti dengan aktivitas bisnis atau personal nasabah yang meningkat;
    - 4) Aktivitas rekening tidak setara dengan profile Nasabah (misalnya : Umur, pekerjaan, pendapatan).

#### **E. Pendekatan Dalam Perspektif Islam Tentang Profesi PPAT**

Bidang PPAT dalam agama Islam mula-mula dikembangkan oleh Abu Hanifah dan murid-muridnya yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist disamping fatwa dan ijtihad para ulama. Pada bidang ini terkait dengan dokumen pengesahan perjanjian atau hukum, akta dan dokumen-dokumen lainnya. Dokumen-dokumen kenotarisan pada masa Islam dibuat

bersadarkan hukum atau fikih yang ditulis dengan rangkaian kata dan gaya bahasa yang indah sehingga tidak hanya terkait dengan hukum namun juga mencakup adab dan sastra.

Adapun dokumen-dokumen tersebut menurut istilah arab diturunkan dari kata aqad, syarth dan watsq yang kemudian disebut dengan al-watsa'iq, syuruth dan uqud sedangkan yang berwenang membuat akta tersebut disebut sebagai muwatstsiq, watstsaq, shabib al-watsa'iq, atau aqid li al-syuruth dimana istilah tersebut merujuk pada kegiatan, fungsi dan kedudukan PPAT.

Kemudian dalam Surat An-Nisa' ayat: 59 mengandung arti bahwa PPAT wajib taat terhadap peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah (sebagai ulil amri) dalam hal ini Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta dan peraturan lain yang terkait. Selanjutnya dalam Surat Al-Maidah ayat: 1 mengandung arti bahwa segala bentuk akad dengan berbagai ragam dan perkembangannya diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah atau sepanjang tidak ada dalil yang melarangnya, seperti bunga (riba) yang secara tegas dilarang dan yang diperbolehkan adalah sistem bagi hasil.

Menjadi seorang PPAT dalam benak orang adalah profesi yang menjanjikan. Sebagian besar orang berpikir bahwa dengan menjadi PPAT, setidaknya dapat meningkatkan kesejahteraan dan keamanan. Atau mungkin ada pula yang berpikir bahwa PPAT, selayaknya Advokat, kebal terhadap hukum. Tapi, secara dasar, PPAT merupakan profesi yang langsung melayani masyarakat. Publik, baik masyarakat maupun

pemerintah, adalah klien yang harus diberikan pelayanan maksimal oleh PPAT dalam hal pembuatan Akta-akta Autentik.<sup>31</sup>

Pemberian pelayanan maksimal oleh PPAT dilakukan sebagai wujud implementasi sumpah jabatan yang diucapkan, berbagai tugas dan wewenang Notaris secara eksplisit merupakan penjabaran dalam ayat-ayat Alquran. Di QS Al Baqarah ayat: 282, Allah swt berfirman :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنُم بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ  
رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ  
الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَن تَكْتُمُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا  
أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُمُوهُمَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ  
وَإِن تَفَعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَ اللَّهُ  
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

<sup>31</sup> Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, Hal 51.



Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengamalkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Masih banyak lagi ayat-ayat dalam Alquran yang secara tidak langsung menjelaskan profesi PPAT. Yang terpenting, profesi PPAT sejatinya tidak bertentangan dengan agama. Asalkan profesi tersebut dijalankan dengan penuh amanat dan kejujuran. PPAT hanya menuangkan yang menjadi keinginan atau kesepakatan dari pra pihak/ penghadap agar menjadi Akta Autentik sehingga hal ini PPAT hanya bertanggungjawab terhadap bentuk formal dari Akta Autentik yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.



Peran PPAT adalah hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap untuk dijadikan akta. PPAT mengkonstair yang terjadi, yang dilihat, dan yang dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut untuk menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan Akta Autentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materil dari Akta Autentik tersebut. Dalam hal ini PPAT diminta untuk bersikap tidak memihak dan memberikan nasihat hukum bagi kliennya yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

PPAT sebagai Pejabat Umum pembuat Akta Autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) dapat mengakibatkan kerugian, berarti PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum, di dalam hukum perdata tidak ada perbedaan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku (PPAT), melainkan juga karena kesalahan atau kurangnya kehati-hatian pelaku (PPAT).<sup>32</sup> Maka hal ini menjelaskan Tugas dan Tanggungjawab Pemimpin menurut Islam terdapat di Surat An-Nissa: 58 yang berbunyi :

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, Hal 93.

Artinya :

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.

Ayat ini memerintahkan agar menyampaikan “amanat” kepada orang-orang yang berhak. Pengertian “amanah” ini di dalam Surat **An-Nissa: 58** adalah sesuatu yang dipercayakan kepada seseorang untuk dia laksanakan dengan sebaik-baiknya. Kata “amanat” ini mempunyai arti yang sangat luas, meliputi “amanat” Allah SWT kepada hamba-Nya, amanat seseorang kepada sesamanya dan terhadap dirinya sendiri. Amanat Allah SWT terhadap hamba-Nya yang harus dilaksanakan antara lain yaitu, melaksanakan yang telah diperintahkan Allah dan menjauhkan yang telah dilarang oleh Allah.

Amanat seseorang terhadap dirinya sendiri, seperti berbuat sesuatu yang dapat menguntungkan dan bermanfaat bagi dirinya sendiri maupun orang lain dalam soal dunia dan agamanya. Janganlah dia membuat hal-hal yang dapat membahayakannya. Ajaran yang sangat baik ini yaitu, melaksanakan amanah dan hukum dengan seadil-adilnya, jangan sekali-kali diabaikan tetapi hendaklah diindahkan, diperhatikan dan diterapkan dalam hidup dan kehidupan kita, untuk dapat mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.

Tiap manusia mempunyai sifat, watak, dan kehendak sendiri-sendiri. Namun di dalam masyarakat manusia mengadakan hubungan antara yang

satu dengan lainnya, mengadakan kerjasama, tolong menolong, dan lainnya untuk memperoleh keperluan hidupnya. Keperluan atau kepentingan manusia kadang-kadang baru bisa dipenuhi oleh manusia lainnya. Peran manusia lain menjadikan terjadinya hubungan sosial yang lebih baik dan saling menguntungkan.

Kecenderungan dalam masyarakat untuk menuntut profesionalisme dalam bekerja. Setiap pekerjaan dituntut untuk menunjukkan profesionalismenya. Hal ini berarti, pekerjaan harus dijalankan bukan hanya dengan prinsip kebenaran dan kejujuran, tetapi juga kecepatan, kecermatan, dan prinsip lainnya. Sedemikian luas kecenderungan ini, sehingga timbul kesan istilah ini digunakan serampangan tanpa jelas konsepnya. Tidak jarang seseorang dengan mudah mengatakan bahwa yang penting profesional. Tetapi ketika ditanyakan tentang bagaimana yang dimaksud dengan profesional, mereka tidak dapat memberikan jawaban yang jelas.<sup>33</sup>

Hukum menjadi bermanfaat ketika dapat dirasakan oleh masyarakat atau komunitas sebagai produk negara yang memberikan atau mewujudkan Hak-Hak asasi manusia. Perwujudan ini menjadi bukti, bahwa yang dihasilkan oleh negara tidaklah sia-sia. Sudah banyak produk hukum di negara ini memberikan banyak dan beragam janji, namun dalam pelaksanaannya kurang memberikan manfaat sesuai dengan yang dijanjikannya akibat belum difungsikan secara efektif oleh para subyek hukumnya.

---

<sup>33</sup> Henry Sinaga, 2018, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik (Kompilasi Tulisan Tentang Carut-Marut Regulasi di Indonesia)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 17.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Kasus Transaksi Tanah yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan di Kota Manokwari

Terdakwa ND, SH., Sp.Not. selaku PPAT Kabupaten Manokwari mengetahui bahwa tanah milik Suharsih adalah Harta Bersama sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor: 01 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan syarat-syarat jual beli apabila Sertifikat atas nama Istri maka harus ada Persetujuan dari suami, begitu pula sebaliknya, dengan catatan tidak ada perjanjian pra nikah oleh karena Sarjono (suami Suharsih) tidak diketahui keberadaannya kemudian Terdakwa meminta untuk dibuatkan Penetapan Ijin Jual Tanah dari Pengadilan Negeri di hadapan orang yang mengaku sebagai saksi Ganang Saputra (anak Suharsih) saat berada di kantor terdakwa.<sup>34</sup>

Pada tanggal 2 Desember 2015 Terdakwa ND, SH., Sp.Not. selaku PPAT Kabupaten Manokwari mendapatkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Manokwari tentang Permohonan saksi Ganang Saputra (anak dari Suharsih) dengan Registrasi Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN. Mnk, tanggal 1 Desember 2015 mohon penetapan ijin menjual tanah. Kemudian Terdakwa ND, SH., Sp.Not selaku PPAT Kabupaten Manokwari berdasarkan keterangan dari saksi Johanis Balubun bahwa Penetapan dari Pengadilan Negeri Manokwari sudah dalam proses tinggal menunggu salinan Kutipan

---

<sup>34</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk

Penetapan, pada tanggal 3 Desember 2015 membuat Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 antara Penjual Suharsih dengan Pembeli saksi Lumpat Marisi Simanjuntak mendahului Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari hanya berdasarkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Manokwari tanggal 2 Desember 2015 tentang Permohonan saksi Ganang Saputra pada Tanggal 1 Desember 2015 dengan Registrasi Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN.Mnk, tanggal 1 Desember 2015 yang seakan-akan merupakan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Manokwari telah memberikan Ijin Menjual Tanah, sebagaimana kemudian pada tanggal 14 Desember 2015 baru diterbitkan Penetapan Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN.Mnk, dalam perkara perdata Permohonan oleh saksi Ganang Saputra dan Putusan menetapkan memberi Ijin kepada Ibu Pemohon untuk menjual persil tanah dengan luas 2000/M2 yang terletak di Sowi sesuai Sertifikat hak milik Nomor: 1620 atas nama Suharsih.

Terdakwa ND, SH. Sp.Not. membuat Akta Jual Beli Nomor: 309/2015, tanggal 25 Nopember 2015 antara Penjual saksi Kartika Ningsih dengan Pembeli saksi Lumpat Marisi Simanjuntak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 1622 a.n. Kartika Ningsih seluas: 2000/M2 sedangkan saksi Priyo Handoko, SH. selaku PPAT membuat Akta Jual Beli dengan nomor: 709/2016, tanggal 02 November 2016 dengan penjual bernama Suharsih dan pembeli bernama Lumpat Marisi Simanjuntak terhadap sertifikat hak milik atas nama Sarjono dengan nomor: 01621 dengan luas: 2000/M2.



Saksi Ganang Saputra (anak dari Suharsih) menyatakan tidak pernah datang ke Kantor Terdakwa untuk menjual tanah dan tidak pernah mengajukan Permohonan Ijin Menjual ke Pengadilan Negeri Manokwari sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN. Mnk, tanggal 14 Desember 2015 maupun Nomor: 42/PDT.P/2016/PN.Mnk, tanggal 27 September 2016 dan menyatakan baik dirinya maupun ibunya (Suharsih) tidak pernah menjual tanah kepada saksi Lumpat Marisi Simanjuntak sehingga keberadaan saksi Ganang Saputra di Kantor Terdakwa saat penjualan tanah sesuai dengan Sertifikat hak milik Nomor: 1620 atas nama Suharsih diragukan kebenarannya dan Penetapan Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN.Mnk tanggal 14 Desember 2015 diragukan keabsahannya namun Terdakwa dengan sengaja menggunakan penetapan tersebut dimuka sebagai salah satu syarat sahnya untuk melakukan jual beli padahal di ketahuinya penetapan tersebut pada tanggal 3 Desember 2015 belum pernah ada. Saksi Ganang Saputra dan saksi Kartika Ningsih menyatakan di persidangan tidak pernah menjual tanah kepada saksi Lumpat Marisi Simanjuntak.

Selanjutnya pada tanggal 7 Desember 2015, berdasarkan: Berita Acara Pembayaran Tanah Nomor: 593/169/BAPT /DISPERUM/2015, sejumlah Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dari saksi Hendry Wailan Kolondam, SH. selaku Kepala Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat/KPA dan saksi Amus Yanto Ijje, ST (PPTK/Ketua Panitia Pengadaan Tanah) kepada Saksi Lumpat Marisi Simanjuntak, yang bersumber dari



APBD-P Provinsi Papua Barat TA. 2015 pada SKPD Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat DPA SKPD Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat Nomor: DPA 1.04.01.01.02.46.5.2 dan Kwitansi dengan beban MAK 1.04.01.02.46.5.2, tanggal 7 Desember 2015 sejumlah Rp4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Saksi Lumpat Marisi Simanjuntak, melalui mekanisme pembayaran TUP tanpa di dukung oleh dokumen-dokumen terkait pengadaan tanah yang sah sebagaimana diterangkan oleh saksi Andini Emmagriyani Arumdal, S.Si.,<sup>35</sup>

Saksi melakukan proses pencairan atau pembayaran berdasarkan permintaan atau perintah secara lisan Amus Yanto Ijie, ST. untuk melakukan proses pencairan atau pembayaran tanah dengan menggunakan TUP (tambahan uang persediaan) dan tidak dibuatkan surat perjanjian kontrak kerja terkait dengan proyek pengadaan tanah antara Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat dengan pemilik hak atau penyedia tanah Lumpat Marisi Simanjuntak dan pada saat sebelum atau pun setelah proses pembayaran atau pencairan kepada pihak ketiga dalam hal ini pemilik hak atau penyedia tanah Lumpat Marisi Simanjuntak tidak menyerahkan dokumen pengadaan tanah seperti sertifikat tanah, surat pelepasan atau dokumen lainnya kepada Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat, kemudian untuk mempertanggung jawabkan dana APBD-P Provinsi Papua Barat TA. 2015 pada SKPD Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat sejumlah Rp4.500.000.000,00 (empat

---

<sup>35</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk. (Pendapat Peneliti: Seharusnya mekanisme pembayaran TUP harus dilengkapi Surat Kepemilikan Tanah/ dokumen-dokumen yang sah yang berhubungan dengan tanah tersebut).

miliar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan pada tanggal 7 Desember 2015 kepada saksi Lumpat Marisi Simanjuntak, maka saksi Hendry Wailan Kolondam, SH. saksi Amus Yanto Ijie, ST. dan saksi Lumpat Marisi Simanjuntak mengurus dan membuat dokumen/sura-surat sebagai berikut :

1. Tanggal 5 Mei 2017 Terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 01897 SU.01058/2017 a.n. Lumpat Marisi Simanjuntak dengan luas 10.000 M2. (sepuluh ribu meter persegi) dan Akta Jual Beli dibuatkan pada tanggal 8 Januari 2018 ditandatangani oleh IDS, SH., MH selaku PPAT Kabupaten Manokwari;
2. Pada tanggal 26 Januari 2018 Sertifikat Nomor: 01897; SU.01058/2017 a.n Lumpat Marisi Simanjuntak dengan luas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00038 atas nama Pemda Provinsi Papua Barat.

Berdasarkan Laporan Hasil Audit BPKP Perwakilan Provinsi Papua Barat dalam rangka Perhitungan Kerugian Keuangan Negara atas Dugaan Tindak Pidana Korupsi Kegiatan Pengadaan Tanah Kantor Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat Tahun Anggaran 2015 Nomor: SR122/PW27/5/2018 tanggal 26 April 2018 dimana hasil Audit tersebut menyatakan bahwa terdapat Kerugian Keuangan Negara sejumlah Rp. 3.309.763.736,00 (tiga milyar tiga ratus sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah).

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara,<sup>36</sup> yang mengatur Pasal 3 ayat (1) menyebutkan: Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada Peraturan Perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggungjawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara<sup>37</sup> Pasal 18 ayat (3) menyebutkan pejabat yang menandatangani dan/atau mengesahkan dokumen yang berkaitan dengan surat bukti yang menjadi dasar pengeluaran atas beban APBN/APBD bertanggungjawab atas kebenaran material dan akibat yang timbul dari penggunaan surat bukti dimaksud.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah, Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Nomor 99 Tahun 2014, dan Nomor 30 Tahun 2015, yang mengatur Pasal 6 ayat (5) menyatakan perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah. Pasal 63 ayat (1) menyatakan penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau

---

<sup>36</sup> Pendapat Peneliti: Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara seharusnya Kepala Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat harus lebih berhati-hati dalam pengelolaan Keuangan Negara serta harus berhati-hati dalam hal pengeluaran keuangannya.

<sup>37</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Penilai Publik dan ayat (2) menyatakan Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah” Pasal 69 ayat (1) menyatakan Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi “Keuangan Daerah dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan bertanggung jawab dengan memperhatikan asas keadilan, kepatutan dan manfaat untuk masyarakat” dan ayat (2) secara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bahwa Keuangan Daerah dikelola secara tepat waktu dan tepat guna yang didukung dengan bukti-bukti administrasi yang dapat dipertanggung jawabkan dan pasal 132 ayat (1) dan (2), setiap pengeluaran APBD harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah, bukti sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab atas kebenaran materiil yang timbul dari penggunaan bukti tersebut.

Sesuai dengan uraian tersebut<sup>38</sup> telah terbukti dan dapat diketahui perbuatan Terdakwa ND, SH. Sp.Not. yang pada tanggal 3 Desember 2015 membuat Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 antara Penjual Suharsih dengan Pembeli saksi Lumpat Marisi Simanjuntak mendahului Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 42/Pdt.P /2015/PN.Mnk tanggal 14 Desember 2015 hanya berdasarkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Manokwari tanggal 2 Desember 2015 tentang Permohonan saksi Ganang Saputra pada Tanggal 1 Desember 2015 dengan Registrasi Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN.Mnk, tanggal 1 Desember 2015 yang seakan-akan merupakan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Manokwari telah memberikan Ijin Menjual Tanah, Terdakwa telah dengan sengaja padahal diketahuinya dengan pasti bahkan sebelumnya atas permintaan Terdakwa sendiri bahwa belum ada penetapan ijin menjual secara sah sebagaimana dimaksud apalagi ternyata perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan setelah adanya pemberitahuan dari saksi JOHANIS BALUBUN, SH., MH. bahwa Penetapan dari Pengadilan Negeri Manokwari sudah dalam proses tinggal menunggu salinan Kutipan Penetapan sehingga diyakini adanya kerjasama antara keduanya

Namun saksi Ganang Saputra membantah telah pengajuan permohonan tersebut di muka kemudian Terdakwa ND, SH. Sp.Not. membuat Akta Jual Beli Nomor: 309/2015, tanggal 25 Nopember 2015, kemudian ternyata Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 dan Akta Jual Beli

---

<sup>38</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk

Nomor: 309/2015 dijadikan dasar proses administrasi perolehan hak atas tanah namun baik saksi Ganang Saputra dan saksi Kartika Ningsih menyatakan tidak pernah menjual tanahnya kepada saksi Lumpat Marisi Simanjuntak, yang mana kemudian dokumen hak atas tanah tersebut dijadikan kelengkapan syarat formil pembayaran pengadaan tanah untuk Pembangunan Kantor Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat Tahun 2015 yang pembayarannya telah dilakukan 100% (seratus persen) sejumlah Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Berita Acara Pembayaran Tanah Nomor: 593/169/BAPT/DISPE RUM/2015 pada hari Senin pada tanggal 7 Desember 2015, seolah-olah dokumen-dokumen tersebut telah ada sejak semula mengakibatkan kerugian Keuangan Negara sejumlah Rp3.309.763.736,00 (tiga milyar tiga ratus sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) karena pada saat pembayaran diketahui dilakukan dengan kecurangan-kecurangan sebagai berikut: diatas tanah seluas: 10.000/M2 sebagian masih terdapat milik dari saksi Kartika Ningsih, Suharsih dan Sarjono seluas: 6000/M2 dan juga tanpa adanya ikatan kontrak yang sah serta dokumen-dokumen pendukung yang sah terhadap kegiatan tersebut dimuka dan kesepakatan harga tanah tanpa memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak yang berlaku dan tanpa melalui jasa penilai harga tanah atau penilai publik dan atau tanpa nilai survey harga setempat tetapi hanya berdasarkan perkiraan pihak Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat dan kesepakatan lisan dengan pemilik tanah tanpa dasar yang jelas.



Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat tindakan Terdakwa selaku PPAT seharusnya telah mengetahui sebagai suatu kesengajaan dengan sadar kemungkinan (dolus eventualis atau voorwaardelijk-opzet) adanya akibat/keadaanya yang merupakan delik atau tindak pidana yang akan terjadi dan oleh Terdakwa tetap dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 309/2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 perkara a quo, dan hal ini dipandang sebagai maksud atau tujuan dari Terdakwa mendorong/membantu dengan membuat Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 309/2015 agar pencairan anggaran dapat terlaksana dan pengadaan tanah dapat dibeli sesuai harga yang disepakati sehingga telah menguntungkan orang lain yaitu saksi Lumpat Marisi Simanjuntak sejumlah Rp3.309.763.736,00 (tiga milyar tiga ratus sembilan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah).<sup>39</sup>

Menurut R. Wiyono, S.H<sup>40</sup>, yang dimaksud dengan “menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan” adalah menggunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang melekat pada jabatan atau kedudukan yang dijabat atau diduduki oleh pelaku tindak pidana korupsi untuk Tujuan lain dari maksud diberikannya kewenangan, kesempatan atau sarana tersebut.

---

<sup>39</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk

<sup>40</sup> R. Wiyono, 2018, *Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika, Hal 46.

Pengertian “kewenangan” adalah “serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau kedudukan dari pelaku untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaannya dapat dilaksanakan dengan baik”, adapun yang dimaksud dengan “kesempatan” adalah “peluang yang dapat dimanfaatkan oleh pelaku, peluang mana tercantum dalam ketentuan-ketentuan tentang tata kerja yang berkaitan dengan jabatan atau kedudukan yang dijabat atau diduduki oleh pelaku”, pada umumnya “kesempatan” diperoleh sebagai akibat adanya kekosongan atau kelemahan dari ketentuan-ketentuan tentang tata kerja tersebut atau dapat pula berupa kesengajaan menafsirkan secara salah terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang telah ada, sedangkan yang dimaksud dengan “sarana” adalah “syarat atau cara atau media”, dan apabila dikaitkan dengan tindak pidana korupsi, maka “sarana” adalah cara kerja atau metode kerja yang berkaitan dengan jabatan atau kedudukan dari pelaku tindak pidana korupsi.

Terdakwa ND, SH. Sp.Not. adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 9-XVIIPPAT-2008 tanggal 1 September 2008 Tentang Pengangkatan Dan Penunjukan Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan delegatif untuk melakukan tindakan hukum publik atau kemampuan bertindak berdasarkan Undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan hukum atau Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

sebagaimana ketentuan pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan yang telah beberapa kali dirubah, pasal 116 dan pasal 117 yang pada pokoknya mengatur Pendanaan Pengadaan Tanah harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Fakta-fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan dan sebagaimana telah dipertimbangkan pada unsur sebelumnya, dalam kegiatan pengadaan tanah Pembangunan Kantor Dinas Perumahan Provinsi Papua Barat untuk kepentingan pengajuan pembayaran pembelian tanah dilakukan peralihan hak setelah saksi Lumpat Marisi Simanjuntak mendapatkan kwitansi dari saksi Johannes Balubun, SH., MH. alias Ais dengan cara saksi Johannes Balubun, SH., MH. alias Ais yang mengaku sudah dipercayakan oleh keluarga penjual untuk mengurus Akta jual beli dan seseorang yang mengaku anak dari Suharsih alias Winarsih datang ke Kantor Terdakwa untuk mengurus Akta Jual Beli Nomor : 321/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 309/2015.

Terdakwa ND, SH. Sp.Not<sup>41</sup> membuat Akta Jual Beli Nomor : 321/2015, tanggal 3 Desember 2015 antara Penjual Suharsih dengan Pembeli saksi Lumpat Marisi Simanjuntak seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara Terdakwa ND,SH.,Sp.Not. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Manokwari mengetahui bahwa tanah milik Suharsih adalah Harta Bersama sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor: 01 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan syarat-syarat jual beli apabila Sertifikat atas nama Istri maka harus ada Persetujuan dari suami, begitu pula sebaliknya, dengan catatan tidak ada perjanjian pra nikah oleh karena Sarjono (suami Suharsih) tidak diketahui keberadaannya kemudian Terdakwa meminta untuk dibuatkan Penetapan Ijin Jual Tanah dari Pengadilan Negeri di hadapan orang yang mengaku sebagai saksi Ganang Saputra (anak Suharsih) saat berada di kantor Terdakwa.

Pada tanggal 2 Desember 2015 Terdakwa ND, SH., Sp.Not. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Manokwari mendapatkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Manokwari tentang Permohonan saksi Ganang Saputra (anak dari Suharsih) dengan Registrasi Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN. Mnk, tanggal 1 Desember 2015 mohon penetapan ijin menjual tanah.

Pada Kamis 4 Juni 2020 Kejaksaan Tinggi Papua Barat, resmi menahan ND, oknum Notaris/PPAT tersangka dugaan kasus korupsi pengadaan tanah untuk pembangunan gedung kantor Dinas Perumahan Rakyat Papua Barat,

---

<sup>41</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk

setelah pelimpahan tersangka dan barang bukti (tahap II) dari tim penyidik tindak pidana korupsi Direktorat Reserse Kriminal Khusus (Dit Reskrimsus) Polda Papua Barat.

Kepala Seksi Penerangan Hukum (Kasi Penkum) Kejati Papua Barat, Billy, membenarkan proses tahap II yang dilakukan terhadap tersangka ND. Dia menerangkan sebelum dilakukan penahanan, tersangka ND telah melalui *screening*. Langkah itu dilakukan untuk mengikuti surat Kemenkumham terkait pencegahan Covid-19.<sup>42</sup> 3 (Tiga) orang lainnya telah berstatus sebagai narapidana setelah menerima vonis hakim pada awal tahun 2020, dengan putusan hukuman berbeda-beda, di antaranya Hendri Kolondam, bekas Kepala Dinas Perumahan Rakyat berperan sebagai KPA (kuasa pengguna anggaran), Amos Yanto Idjie, staf Dinas Perumahan Rakyat berperan sebagai PPK (Pejabat Pembuat Komitmen), dan Yohanis Balubun oknum advokat yang berperan sebagai makelar tanah.

ND, oknum Notaris berperan sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang baru dilimpahkan oleh polisi ke jaksa pada hari ini, setelah berkali-kali mengalami perbaikan (P-19). Sementara satu tersangka lainnya berinsial Lumpat Marisi Simanjuntak yang berperan sebagai pihak ketiga pembeli tanah, telah meninggal dunia.

---

<sup>42</sup> Dewi Wulandari, Papua Nomer 1 News Portal, jobu.co.id, <https://jobu.co.id/kejati-papua-barat-resmi-tahan-oknum-notaris-tersangka-korupsi/amp/> diakses pada 19 Mei 2021 pukul 09.04

## **B. Analisis Teoritis Tentang Tanggung Jawab PPAT Dalam Transaksi Tanah Yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi Dan Transaksi Mencurigakan**

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga dalam pembuatan Akta Autentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya.<sup>43</sup>

Lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bermula dari berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Meskipun pada awalnya tidak menggunakan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya Pejabat saja. Pejabat dalam hal ini adalah pejabat yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa pejabat disini adalah cikal bakal dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>43</sup> Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, Yogyakarta: FH UII Press, Hal 73.



Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta Autentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hatai-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan Akta, dan mengakibatkan Akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai Pejabat Umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.<sup>44</sup>

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari Akta yang mengalami cacat hukum. Selain bertanggungjawab untuk melaporkan transaksi keuangan mencurigakan yang dilakukan oleh klien, seorang PPAT pun wajib untuk merahasiakan transaksi yang dilakukan oleh klien karena merupakan kode etik yaitu rahasia jabatan dari seorang PPAT itu sendiri. Dasar hukum PPAT merahasiakan jabatannya tercantum dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>44</sup> Djaja S Meliala,, 2015, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Bandung: Nuansa Aulia, Hal 19.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan Akta PPAT<sup>45</sup>, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.<sup>46</sup>

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 8 tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang menyatakan, bahwa Transaksi Keuangan Mencurigakan adalah <sup>47</sup>:

1. Transaksi keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik, atau kebiasaan pola Transaksi dari Pengguna Jasa yang bersangkutan;
2. Transaksi keuangan oleh Pengguna Jasa yang patut diduga dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pelaporan

---

<sup>45</sup> Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, Hal 49.

<sup>46</sup> Erdha Widayanto, dan Angger Sigit Pramukti, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yoyakarta: Pustaka Yustisia, Hal 96.

<sup>47</sup> Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 81.

3. Transaksi yang bersangkutan yang wajib dilakukan oleh Pihak Pelapor sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini;
4. Transaksi keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan harta kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana;
5. Transaksi keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh Pihak Pelapor karena melibatkan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.

Identifikasi transaksi keuangan mencurigakan dapat dilakukan dengan memperhatikan jumlah nominal dan frekuensi transaksi tidak konsisten dengan transaksi orang atau perusahaan tersebut yang legal, transaksi yang dilakukan tidak wajar dan tidak sesuai dengan kegiatan usaha nasabah bank (misalnya pengusaha yang bergerak di bidang pendidikan melakukan kegiatan ekspor dan impor), pola transaksi menyimpang dari pola transaksi umum nasabah yang bergerak di bidang kepabeanaan dimana nasabah tidak ada alasan untuk menjalin hubungan dengan pihak luar negeri.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang<sup>48</sup>, pada pasal 23 ayat (1) disebutkan bahwa Penyedia Jasa Keuangan wajib menyampaikan laporan kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) yang meliputi :

1. Transaksi keuangan mencurigakan;

---

<sup>48</sup> Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

2. Transaksi keuangan tunai dalam jumlah paling sedikit Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atau dengan mata uang asing yang nilainya setara, yang dilakukan baik dalam satu kali transaksi maupun beberapa kali transaksi dalam satu hari kerja; dan
3. Transaksi keuangan transfer dana dari dan ke luar negeri.

Pasal 25 ayat (5) Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, mengamankan PPATK untuk membuat peraturan tentang tata cara penyampaian laporan transaksi keuangan mencurigakan bagi penyedia jasa keuangan. Berknaan dengan hal tersebut, PPATK telah mengeluarkan Peraturan Kepala Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan Nomor : PER- 07 /1.02/PPATK/12/10 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan bagi Penyedia Jasa Keuangan, dimana pada BAB II pasal 2 ayat (1) menyebutkan penyedia jasa keuangan wajib menyampaikan laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan (TKM) kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).<sup>49</sup>

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, terlihat bahwa terdapat potensi permasalahan dalam tanggung jawab PPAT dalam Transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan (berdasarkan UUTPPU, PP Nomor 43/2015, dan Peraturan Kepala PPATK

---

<sup>49</sup> Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama, Ida Bagus Agung Putra Santika, 2018, *Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertifikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah, Jurnal Ilmiah*, Hal 101.

Nomor 11/2016) terhadap kewajiban PPAT untuk merahasiakan akta notaris yang dibuatnya dan hal-hal yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Kewajiban pertanggung jawaban PPAT sebagai pihak pelapor (berdasarkan UUTPPU, PP Nomor 43/2015, dan Peraturan Kepala PPATK Nomor 11/2016) dapat mengesampingkan kewajiban notaris untuk merahasiakan akta notaris yang dibuatnya dan hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta tersebut. Pelaporan transaksi keuangan mencurigakan dari profesi PPAT masih rendah karena adanya anggapan harus melindungi nasabah atau kliennya, padahal profesi yang melapor untuk mencegah terjadinya *money laundering* atau korupsi yang sudah dijamin oleh undang-undang dan tidak dapat dituntut secara perdata dan pidana.<sup>50</sup>

### **C. Faktor-Faktor yang Menghambat Tanggung Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan**

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan Akta Autentik. Sebagai Akta Autentik, Akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan Akta PPAT sebagaimana yang ditentukan

---

<sup>50</sup> Yoga Satria Nugroho, 2018, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris di Surakarta)*, Surakarta: Jurnal Ilmu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Hal 69.

oleh Undang-undang dan Peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan Akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta PPAT dapat membuat suatu Akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam Akta tersebut.

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia yang berbunyi :“Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti”. Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.<sup>51</sup>

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta tanah, bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat Akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan Akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung

---

<sup>51</sup> Tian Terina, Rendy Renaldy, *Problematika Kewajiban Notaris Dalam Melaporkan Transaksi Keuangan Mencurigakan*, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.9 No.1. Mei 2020, Hal 27.



jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum Administratif, hukum Perdata, dan hukum Pidana.

Terdapat 2 (dua) teori yang melandasi hal tersebut, yaitu teori *fautes personalles* dan *fautes de services*<sup>52</sup>:

1. *Teori fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Menurut teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi;
2. *Teori fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukakan itu merupakan merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Pada dasarnya sanksi Administratif yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Peraturan Jabatan PPAT atau Peraturan Perundang-undangan yang lain adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Selanjutnya PPAT yang

---

<sup>52</sup> Julista Mustamu, *Diskresi dan Tanggungjawab Administrasi Pemerintahan*, Jurnal Sasi, Vol.17, No. 2, Bulan April – Juni, 2011, Hal 81.

bersangkutan juga dapat dikenai sanksi administratif karena melanggar kode etik PPAT (Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT), yaitu<sup>53</sup> :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu Perundang-undangan, adalah professional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan Perundang-undangan tersebut. Hukum harus dilaksanakan secara efektif. Efektivitas hukum ini tergantung pada berbagai faktor, seperti wujud dari hukum itu sendiri, sarana penunjang pelaksanaannya, pelaksana hukum dan pihak yang dikenai hukum tersebut. efektivitas hukum bergantung pada pihak pelaksana hukum dan pihak yang dikenai penerpan hukum dan menjalankan kaidah-kaidah hukum yang merupakan kunci terwujudnya efektivitas hukum tersebut.

Bila keduanya tidak mempunyai kesadaran hukum untuk melaksanakan hukum itu dengan baik, maka hukum itu menjadi tidak efektif. Kesadaran hukum ini sangat tergantung pada budaya hukum yang ada di masyarakat di

---

<sup>53</sup> Tri Yanty Sukanty Arkiang, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 2 No. 2, September 2011, Hal 199.

mana hukum itu diberlakukan. Karena itu, penegakan hukum sebagai pelaksanaan hukum secara kongkret dalam kehidupan masyarakat sehari-hari seharusnya berlaku bagi para penegak hukum dan masyarakat sebagai objek hukum. Efektifitas hukum ini pun dapat diuji dengan pelaksanaan tugas-tugas profesi secara umum terkhusus profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>54</sup>

Namun dalam mengimplementasikan tanggung jawab PPAT dalam pertanggung jawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan masih terdapat faktor hambatan. Beberapa hipotesis faktor-faktor yang menghambat tanggung jawab PPAT dalam pertanggung jawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan diantaranya adalah<sup>55</sup>:

1. PPAT dalam mempertanggungjawabkan transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan kurang memiliki integritas moral yang mantap;
2. Kurangnya kejujuran terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual) dalam mempertanggungjawabkan transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan;
3. PPAT Masih belum menyadari akan batas-batas kewenangannya mengenai dalam mempertanggungjawabkan transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan;

---

<sup>54</sup> Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1, Desember 2019, Hal 84.

<sup>55</sup> Rai Mantili dan Anita Afriana, *Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Ganti Rugi Immateriil pada Perkara Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Putusan Kasasi No. 3215 K/PDT/2001)*, *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol 5 No. 1, Januari-Juni 2019, Hal 45.

4. PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pihak yang berwenang membuat akta autentik semata-mata berdasarkan pertimbangan uang sehingga enggan untuk mempertanggungjawabkan transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan;
5. Dalam hal penyidikan terhadap PPAT dalam mempertanggungjawabkan transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan, sebelum melakukan pemeriksaan terhadap PPAT Penyidik mengajukan permohonan kepada majelis Pengawas di tempat kedudukan PPAT yang bersangkutan berada. Surat permohonan tersebut menjelaskan secara rinci relevansi dan urgensinya untuk membuka rahasia suatu minuta akta PPAT, demi kelancaran kepentingan proses penyidikan suatu perkara;
6. Dalam menuntut pertanggungjawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan penyidik diharuskan mengajukan surat permohonan kepada majelis pengawas, Notaris PPAT yang bersangkutan wajib diberi tembusan, dengan demikian notaris PPAT dapat memberikan pertimbangan kepada Majelis Pengawas, baik diminta maupun tidak. Apabila terhadap persetujuan majelis pengawas sebagaimana dimaksud Pasal 66 UUJN diberikan, maka penyidik diberikan diberikan fotocopi minuta akta dan/atau surat-surat yang diletakkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris, setelah disahkan oleh Notaris PPAT yang bersangkutan sesuai dengan aslinya, dan dibuat berita acara penyerahan; dan

7. Dalam hal diperlukan pemeriksaan laboratorium terhadap minuta akta dan/ atau protokol notaris dalam penyimpanan Notaris, maka atas ijin majelis pengawas, Notaris-PPAT dan penyidik bersama-sama membawa bundle minuta akta tersebut ke laboratorium forensic (labfor) yang telah ditentukan. Hal ini tentu akan menghambat pertanggungjawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan.

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam Peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT.<sup>56</sup> Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara Perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT harus dipenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu harus ada perbuatan PPAT yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh Undang-undang. Perbuatan PPAT tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari PPAT tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian Pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang

---

<sup>56</sup>Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II No. 3, Ags-Okt 2014, Hal 51.

dilakukan PPAT selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

#### **D. Pembuatan Akta Jual Beli Sesuai dengan Peraturan yang Ada**

Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan yang dapat diperjualbelikan. Menurut Undang-undang Pokok Agraria secara resmi bernama Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.<sup>57</sup>

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat Akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank.

---

<sup>57</sup> Ade Kurniady Noor, 2016, *Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat*, Sintang: Jurnal Serviens In Iumine Veritatis, Hal 6.



Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Pada prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan. Dengan demikian, langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT Sementara. Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT Sementara dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan.<sup>58</sup>

Jual beli yang dilakukan berdasarkan Akta ke Akta adalah sah sepanjang persyaratan materil dan formilnya terpenuhi. Namun persyaratan administrasinya dan asas publisitasnya yang belum terpenuhi. dilihat dari asas publisitasnya bahwa dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan dan berlaku juga bagi pihak ketiga. Sedangkan dari segi administrasi dengan diterbitkannya sertifikat dapat menjamin kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah.

Syarat formil terhadap objek jual beli Hak Atas Tanah berupa bukti kepemilikan dalam hal ini adalah Akta Jual Beli. Dengan didaftarkannya Akta

---

<sup>58</sup> Pendapat Peneliti: Hal tersebut berlaku jika diwilayah tersebut belum ada Notaris/PPAT-nya maka boleh dilakukan oleh PPAT Sementara/camat dalam jabatannya.

Jual Beli tersebut untuk selanjutnya permohonan penerbitan sertifikat maka pihak BPN akan melakukan pengukuran sebelum sertifikat tersebut diterbitkan sehingga dapat menjamin data fisiknya, berbeda halnya apabila jual beli tersebut hanya berdasarkan Akta jual beli yang belum didaftarkan atau belum ada sertifikatnya, dimana data fisiknya belum tentu seperti yang tertera dalam surat giriknya sehingga berimplikasi dapat merugikan pihak pembeli.

Pengaturan tentang pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.<sup>59</sup>

PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang oleh Negara untuk membuat Akta-akta dalam peralihan Hak Atas Tanah, Akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah. Akta PPAT merupakan salah

---

<sup>59</sup> Adi Maja, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Pelapor Tindak Pidana Pencucian Uang* (Online), *Jurnal Jurusan Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya*, Hal. 318.

satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam Peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan. PPAT sebagai pejabat umum, maka Akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai Akta Autentik, yaitu Akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan Hak Atas Tanah dan bangunan.

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagaimana tujuan pendaftaran tanah seperti dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu<sup>60</sup> :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam hal pembuatan Akta PPAT, salah satu tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah<sup>61</sup> :

1. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon pembeli atau penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
  - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan

---

<sup>60</sup> Rina Candra Noor Santi, "Identifikasi Biometrik Sidik Jari Dengan Metode Faktoral (Online)", *Jurnal Teknologi Informatika DINAMIK*, Vol. XIII No. 1, Januari 2018, Hal 164.

<sup>61</sup> Edwar, A.Rani, F., & Ali, D, *Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum Ditinjau dari Konsep Equality Before The Law. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol 8 No. 2, 2019, Hal 31.

maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

PPAT wajib menjelaskan kepada calon pembeli atau penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

2. 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, sebagaimana ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.;dan
3. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Jika pendaftaran Akta jual beli melebihi 7 (tujuh) hari maka dimohonkan lebih jelas ke Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Meskipun penyerahan Akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tidak sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya akta jual beli tanah yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan Akta jual beli tanah tersebut menjadikan Akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Namun, sebelum transaksi jual beli itu dilakukan, PPAT Sementara akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli. Simak syarat-syarat tersebut berikut ini<sup>62</sup> :

1. Pemeriksaan sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan

Umumnya, langkah pertama dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut, PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima

---

<sup>62</sup> Ni Nyoman Candra Krisnayanti, Ida Ayu Putu Widiati, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Hal Notaris Yang Diganti Meninggal Dunia Sebelum Cuti Berakhir*, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 1, Agustus 2020, hal 235



Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Adapun pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis, yaitu antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Selain itu, pemeriksaan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB;

## 2. Persetujuan suami/istri

Hal lain perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Hal ini diperlukan mengingat dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan Surat Persetujuan Khusus atau suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli. Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka

akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal;

### 3. Komponen biaya dalam Akta Jual Beli

Selain harga jual-beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT Sementara yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli;

### 4. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah Penjual dan Pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, maka Penjual dan Pembeli menghadap ke PPAT Sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan; dan

5. Balik nama

Setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama Penjual menjadi nama Pembeli. Proses balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami/istri;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Fotokopi Akta Nikah;
4. Asli Sertifikat Tanah;
5. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli);
7. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami/istri telah meninggal;
8. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh pembeli<sup>63</sup>

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
3. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah; dan

---

<sup>63</sup> Tengku Erwinsyahbana, Melinda, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir*, *Lentera Hukum*, Vol. 5 No. 2, 2018, hal 313.

#### 4. Fotokopi NPWP.

Langkah lain yang harus diperhatikan dalam penjualan akta jual beli adalah<sup>64</sup>:

##### 1. Persiapan

- a. Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT Sementara akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan;
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5 %. Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 %. NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- c. Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
- d. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan;

---

<sup>64</sup> Wiriya Adhy Utama, Ghansham Anand, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan Dengan Kepentingan Peradilan, Jurnal Panorama Hukum*, Vol. 3 No. 1, Juni 2018, Hal 109.

- e. Mengecek apakah jangka waktu Hak Atas Tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk Sertifikat Hak Guna BAngunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ada jangka waktunya. Jangan sampai membeli tanah SHGB/SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo;
  - f. Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut;
  - g. Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.
2. Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi;
  - c. PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara;

- d. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.
3. Proses Ke kantor Pertanahan Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor Pertanahan untuk Balik Nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi :
- a. Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani pembeli;
  - b. Akta Jual Beli dari PPAT;
  - c. Sertifikat Hak Atas Tanah;
  - d. Foto copy KTP penjual dan pembeli;
  - e. Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB Proses di kantor pertanahan;
  - f. Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli;
  - g. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
  - h. Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat,



dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;

- i. Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat;

Apabila suami/istri atau keduanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia dan ahli warisnya akan melakukan jual beli maka tanah tersebut harus dibalik nama terlebih dahulu atas nama Ahli Waris. Selain itu, Sebelum melakukan proses jual beli seperti di atas, data tambahan yang diperlukan adalah Surat Keterangan Waris. Untuk WNI Pribumi Surat Keterangan Waris yang diajukan disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan Camat. Untuk WNI keturunan Surat Keterangan Waris dari Notaris<sup>65</sup>

1. Foto copy KTP seluruh Ahli Waris;
2. Foto copy Kartu Keluarga (KK);
3. Foto copy Surat Nikah;
4. Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh Notaris (dalam hal tidak bisa hadir);
5. Bukti Pembayaran BPHTB waris (pajak Ahli Waris) dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan nilai tidak kena pajaknya.

---

<sup>65</sup>Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Hal 52.

Apabila menyangkut tanah girik yang merupakan tanah-tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Jadi Girik bukan tanda bukti atas tanah melainkan merupakan bukti bahwa pemilik girik adalah pembayar pajak dan orang menguasai tanah milik adat atas bidang tanah tersebut beserta bangunan (bila ada) di atasnya. Adapun jual beli tanah girik dapat dilakukan sebagai berikut<sup>66</sup> :

1. Akta girik yang dipakai adalah girik asli;
2. Bukti pembayaran PBB dari pemilik girik;
3. Surat keterangan bahwa tanah girik tersebut tidak sedang dalam persengketaan;
4. Surat keterangan Riwayat Tanah dari kelurahan/kecamatan/kepala desa. Adapun surat riwayat ini menerangkan asal tanah dan siapa saja pemilik tanah sebelumnya hingga sampai saat ini; dan
5. Surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan bahwa tanah tersebut belum diperjualbelikan kepada siapapun. Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan

Adapun pengajuan permohonan Hak dilakukan dengan cara berikut :

1. Meminta Girik asli dari penjual dan memastikan nama penjual dalam girik tersebut adalah nama yang tercantum dalam Akta Jual Beli;

---

<sup>66</sup> Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, Hal 37.

2. Memastikan bahwa objek yang termasuk di dalam tanah girik dikuasai secara fisik;
3. Mengajukan permohonan Hak ke Kantor BPN wilayah dengan tahapan:
  - a. Pengakuan pemilikan fisik tanah dilanjutkan dengan pembuatan gambar situasi;
  - b. Penelitian dan pembahasan panitia adjudikasi. Dimana panitia adjudikasi ini dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah sistemik. Adjudikasi sendiri merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;
  - c. Pengumuman surat permohonan tersebut;
  - d. Penerbitan surat keputusan pemberian hak;
  - e. Pencetakan sertifikat tanah.

Namun, mengingat girik bukanlah bukti kepemilikan atas bidang tanah yang sah, maka sebaiknya sebelum proses jual beli girik dirubah menjadi sertifikat. Disebutkan bahwa pengurusan sertifikat ini membutuhkan waktu 9 (Sembilan) bulan. Adapun berkas yang perlu disiapkan adalah<sup>67</sup> :

1. Asli Girik dan asli AJB;
2. Foto copy KTP;

---

<sup>67</sup> Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal 19.

3. Surat penguasaan fisik bidang tanah;
4. Surat Keterangan Kepala Desa/kelurahan;
5. Surat bukti PBB;
6. Surat Kuasa apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain.

Setelah berkas-berkasnya lengkap, proses selanjutnya diteruskan ke Badan Pertanahan Nasional setempat dan petugas ukur akan segera mensosialisasikan luas bidang tanah yang akan dibuatkan sertifikat aslinya. Setelah berkas selesai diproses, petugas administrasi BPN akan memberikan sertifikasi kepemilikan tanah yang sah sebagai pengganti girik.

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi<sup>68</sup> :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain ketentuan tersebut pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa: Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta

---

<sup>68</sup> Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal 53.

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas<sup>69</sup> :

1. Asas Sederhana Asas sederhana yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
2. Asas Aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
3. Asas Terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan;
4. Asas Mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan

---

<sup>69</sup> Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju, Hal 52.

datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;

5. Asas Terbuka Asas terbuka yaitu adanya tuntutan dipeliharannya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar pada setiap saat dan untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

Tujuan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Objek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu<sup>70</sup> :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;

---

<sup>70</sup> Makarim, Edmon, 2013, *Notaris dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary* ed. ke-2, Jakarta : Rajawali Pers, Hal 29.



5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>71</sup>

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah

---

<sup>71</sup> Emma Nurita, 2012, *Cyber Notary, Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Bandung : Refika Aditama, Hal 45.

Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional;

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12

ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi<sup>72</sup> :

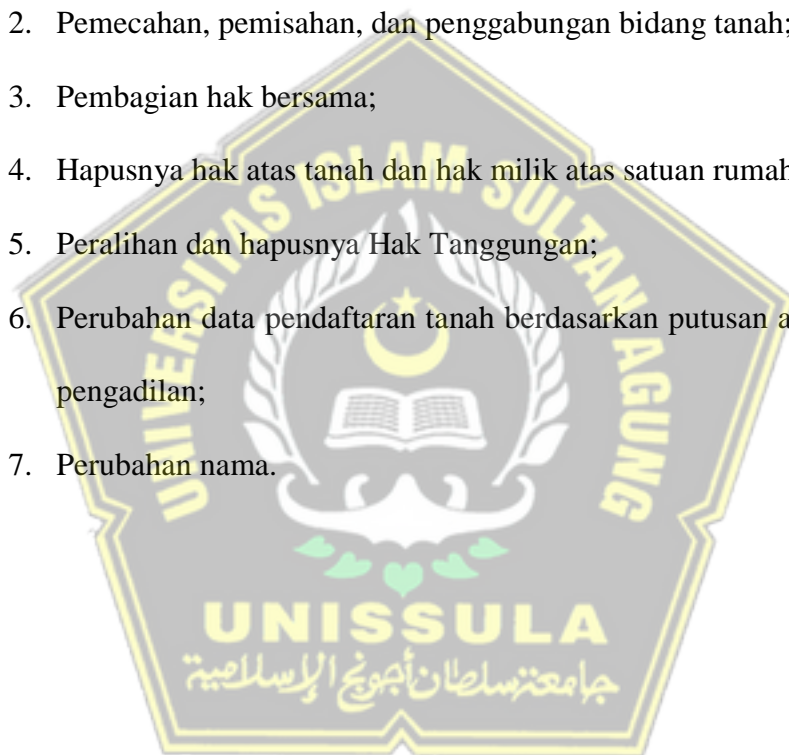
A. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak, meliputi :

1. Pemindahan hak;
2. Peralihan hak dengan lelang;
3. Peralihan hak karena pewarisan;

---

<sup>72</sup> Isnur, Eko Yulian, 2008, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hal 78.

4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  5. Pembebanan hak;
  6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- B. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, meliputi :
1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  3. Pembagian hak bersama;
  4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
  5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  7. Perubahan nama.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Kasus transaksi tanah di kota Manokwari yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan yaitu telah terbukti dan dapat diketahui perbuatan Terdakwa ND, SH. Sp.Not. yang pada tanggal 3 Desember 2015 membuat Akta Jual Beli Nomor: 321/2015 antara Penjual Suharsih dengan Pembeli saksi Lumpat Marisi Simanjuntak mendahului Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 42/Pdt.P /2015/PN.Mnk tanggal 14 Desember 2015 hanya berdasarkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Manokwari tanggal 2 Desember 2015 tentang Permohonan saksi Ganang Saputra pada Tanggal 1 Desember 2015 dengan Registrasi Nomor: 42/Pdt.P/2015/PN.Mnk, tanggal 1 Desember 2015 yang seakan-akan merupakan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Manokwari telah memberikan Ijin Menjual Tanah, Terdakwa telah dengan sengaja padahal diketahuinya dengan pasti bahkan sebelumnya atas permintaan Terdakwa sendiri bahwa belum ada penetapan ijin menjual secara sah sebagaimana dimaksud apalagi ternyata perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan setelah adanya pemberitahuan dari saksi Johanis Balubun, SH., MH. bahwa Penetapan dari Pengadilan Negeri Manokwari sudah dalam

proses tinggal menunggu salinan Kutipan Penetapan sehingga diyakini adanya kerjasama antara keduanya.

Tiga orang lainnya telah berstatus sebagai narapidana setelah menerima vonis hakim pada awal tahun 2020, dengan putusan hukuman berbeda-beda, di antaranya Hendri Kolondam, bekas Kepala Dinas Perumahan Rakyat berperan sebagai KPA (kuasa pengguna anggaran), Amos Yanto Idjie, staf Dinas Perumahan Rakyat berperan sebagai PPK (Pejabat Pembuat Komitmen), dan Yohanis Balubun oknum advokat yang berperan sebagai makelar tanah. ND, SH., Sp.Not., oknum notaris berperan sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang baru dilimpahkan oleh polisi ke jaksa setelah berkali-kali mengalami perbaikan (P-19). Sementara satu tersangka lainnya berinsial Lumpat Marisi Simanjuntak yang berperan sebagai pihak ketiga pembeli tanah, telah meninggal dunia.

2. Tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan yaitu terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Pertanggung jawaban PPAT terkait

kesejangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan Akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Pelaporan transaksi keuangan mencurigakan dari profesi PPAT masih rendah karena adanya anggapan harus melindungi nasabah atau kliennya, padahal profesi yang melapor untuk mencegah terjadinya *money laundering* atau korupsi yang sudah dijamin oleh Undang-undang dan tidak dapat dituntut secara Perdata dan Pidana.

3. Faktor penghambat dan pendukung tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan. yaitu Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah, bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggung jawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.

Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum Administratif, hukum Perdata, dan hukum Pidana. Suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan PPAT yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya



secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan PPAT tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari PPAT tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan PPAT selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

4. Tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang ada dalam Pembuatan Akta Jual Beli adalah :
  - a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
  - c. PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara;
  - d. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli;
  - e. Proses Ke kantor Pertanahan Setelah Akta Jual Beli selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke kantor Pertanahan

untuk Balik Nama. Penyerahan berkas Akta Jual Beli harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani.

## **B. Saran**

1. Dalam membuat akta jual beli, PPAT sebaiknya mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang telah ada, serta berlaku jujur dan tidak melakukan kecurangan. Agar tingkat kepercayaan masyarakat terhadap kewenangan PPAT tetap terjaga dan masyarakat semakin yakin untuk menggunakan jasa PPAT dalam penyelesaian permasalahan Akta jual beli tanah;
2. Untuk mengatasi hambatan-hambatan mengenai permintaan pertanggungjawaban PPAT apabila melakukan perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, sebaiknya pemerintah memberikan peraturan baru untuk mempermudah penyidik melakukan interogasi terhadap Notaris/PPAT;
3. Seorang Notaris / PPAT dalam menjalankan jabatannya harus selalu dilandasi dengan moralitas yang tinggi
4. Seorang Notaris / PPAT dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi dengan ketelitian, kehati-hatian, profesionalitas, serta memegang teguh aturan Perundang-undangan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Al-qur'an

### 2. Buku

- Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Adjie Habib, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama
- Boedi. Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Chandra S, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo
- Darus, M. Luthfan Hadi, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta : UII Pres
- Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Medan : Pustaka Bangsa Press
- Ghazali, Kurniawan, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Kata Pena
- H.M., Arba, 2018, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika
- Helena Leny, dan Harris Freddy, *Notaris Indonesia*, Jakarta : PT. Lintas Cetak Djaja, 2017, hal 57
- Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group

- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- \_\_\_\_\_, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Isnur, Eko Yulian, 2008, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- J.B., Daliyo, 2001, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: PT Prenhallindo
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Sa'faat, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta; Konstitusi Pers
- Khudzaifah Dimiyati, *Teorisasi Hukum*, 2004, *Studi Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Surakarta : ctk kedua, UMS Press
- Makarim, Edmon, 2013, *Notaris dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary* ed. ke-2, Jakarta : Rajawali Pers
- Meliala, S. Djaja, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia
- Nurita, Emma, 2012, *Cyber Notary, Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Bandung : Refika Aditama
- Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- R. Wiyono, 2008, *Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika
- Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta; PT Grafindo Persada
- Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta
- Santoso, Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta; Gramedia Widiasarana Indonesia

Sinaga, Henry, 2018, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik (Kompilasi Tulisan Tentang Carut-Marut Regulasi di Indonesia)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju

Susanto, Herry, 2010, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, Yogyakarta: FH UII Press

Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve

Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Widayanto Erdha, dan Pramukti Sigit Angge, 2015r, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yoyakarta: Pustaka Yustisia

Wijayanti, Asri, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika

### 3. Jurnal

A.N Prasetya , Ana Silviana & Triyono, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/Pn.Dpk)*. Diponegoro Law Journal. Volume 5, Nomor 3.Semarang

Addien Iftitah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II No. 3, Ags-Okt 2014

Ade Kurniady Noor, Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, *Jurnal Serviens In Iumine Veritatis*, 2016



- Adi Maja, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Pelapor Tindak Pidana Pencucian Uang” (Online), Jurnal Jurusan Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press
- Edwar, A.Rani, F., & Ali, D, Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum Ditinjau dari Konsep Equality Before The Law. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol 8 No. 2, 2019
- Harnita., Muazzin., & Idami, Z, 2019, *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*. *Jurnal Magister Hukum Udayana*. Vol.8 No. 3
- Julista Mustamu, 2011, Diskresi dan Tanggungjawab Administrasi Pemerintahan, *Jurnal Sasi*, Vol.17, No. 2, Bulan April – Juni
- Made Putri Saraswati, 2018, I Made Arya Utama, Ida Bagus Agung Putra Santika, *Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertifikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Ilmiah*
- Ni Nyoman Candra Krisnayanti, Ida Ayu Putu Widiati, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Agustus 2020, Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Hal Notaris Yang Diganti Meninggal Dunia Sebelum Cuti Berakhir, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 1
- Rai Mantili dan Anita Afriana, Januari-Juni 2019, Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Ganti Rugi Immateriil pada Perkara Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Putusan Kasasi No. 3215 K/PDT/2001), *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol 5 No. 1
- Rina Candra Noor Santi, , Januari 2018, Identifikasi Biometrik Sidik Jari Dengan Metode Faktral (On line), *Jurnal Teknologi Informatika DINAMIK*, Vol. XIII No. 1
- Sri Purwanti, Juli-Desember 2016, Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Repertorium*, Vol. III No. 2
- Tengku Erwinsyahbana, Melinda, 2018, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir, *Lentera Hukum*, Vol. 5 No. 2



- Tian Terinaa, Rendy Renaldy, Mei 2020, Problematika Kewajiban Notaris Dalam Melaporkan Transaksi Keuangan Mencurigakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.9 No.1
- Tri Yanty Sukanty Arkiang, September 2011, Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 2 No. 2
- Tunas, Charles Delon, 2019, Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2
- Wibawa, Kadek Cahya Susila, 2019, Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Jurnal Crepido*, Vol 01, No. 01
- Wirya Adhy Utama, Ghansham Anand, Juni 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan Dengan Kepentingan Peradilan, *Jurnal Panorama Hukum*, Vol. 3 No. 1
- Yoga Satria Nugroho, 2018, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris di Surakarta), *Jurnal Ilmu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*
- Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Desember 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1

#### **4. Peraturan Perundang Undangan**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2020/PN.Mnk

## 5. Artikel

Dewi Wulandari, Papua Nomer 1 News Portal, [jobu.co.id](http://jobu.co.id), <https://jubi.co.id/kejati-papua-barat-resmi-tahan-oknum-notaris-tersangka-korupsi/amp/> diakses pada 19 Mei 2021 pukul 09.04

