

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH DI PENGADILAN**



Oleh :

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

N.I.M. 21302200136

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH DI PENGADILAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

N.I.M. 21302200136

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH DI PENGADILAN**

TESIS

Oleh :

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

N.I.M. 21302200136

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh ;
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sulta Agung Semarang

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH DI PENGADILAN**

TESIS

Oleh :

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

N.I.M. 21302200136

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji,

Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801

Anggota

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn

NIDN : 0625096601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

Nim : 21302200136

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH DI PENGADILAN “ 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, 26 Agustus 2024

Yang Menyatakan



10000
SEPULUH RIBU RUPIAH
6520DAKX845812130

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

21302200136

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama _____ : DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA

NIM _____ : 21302200136

Program Studi _____ : Magister Kenotariatan

Fakultas _____ : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH DI PENGADILAN “

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

Yang menyatakan,



DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA
21302200136

MOTTO

“Maka kelak kamu akan ingat kepada apa yang kukatakan kepadamu. Dan aku menyerahkan urusanku kepada Allah. Sungguh, Allah Maha Melihat akan hamba-hamba-Nya.”

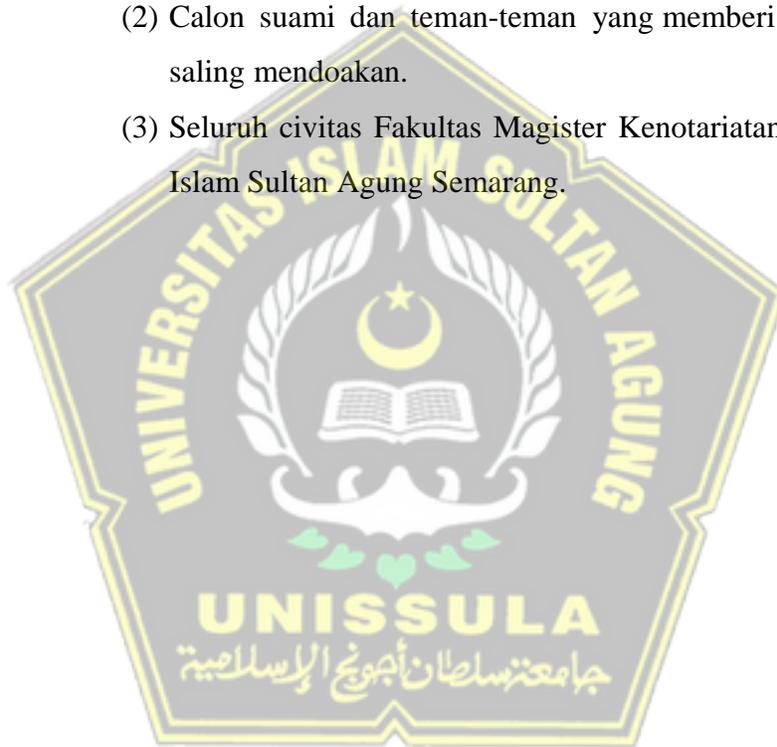
(QS. [40] Gafir : 44)



PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

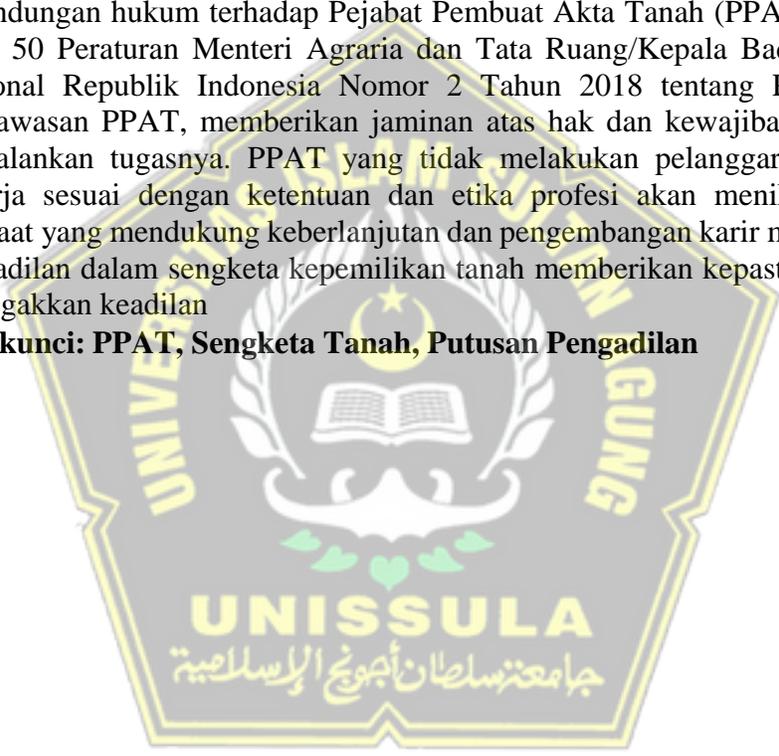
- (1) Keluarga tercinta yang senantiasa memberikan doa dan dukungan.
- (2) Calon suami dan teman-teman yang memberi semangat dan saling mendoakan.
- (3) Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk analisis dan menjelaskan perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah dan akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan. Jenis penelitian yang penulis lakukan yaitu penelitian normatif atau dikenal dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Adapun untuk menjawab permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu kewenangan PPAT dalam menjalankan tugasnya terkait dengan pembuatan akta Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, memberikan jaminan atas hak dan kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT yang tidak melakukan pelanggaran hukum dan bekerja sesuai dengan ketentuan dan etika profesi akan menikmati berbagai manfaat yang mendukung keberlanjutan dan pengembangan karir mereka. Putusan pengadilan dalam sengketa kepemilikan tanah memberikan kepastian hukum dan menegakkan keadilan

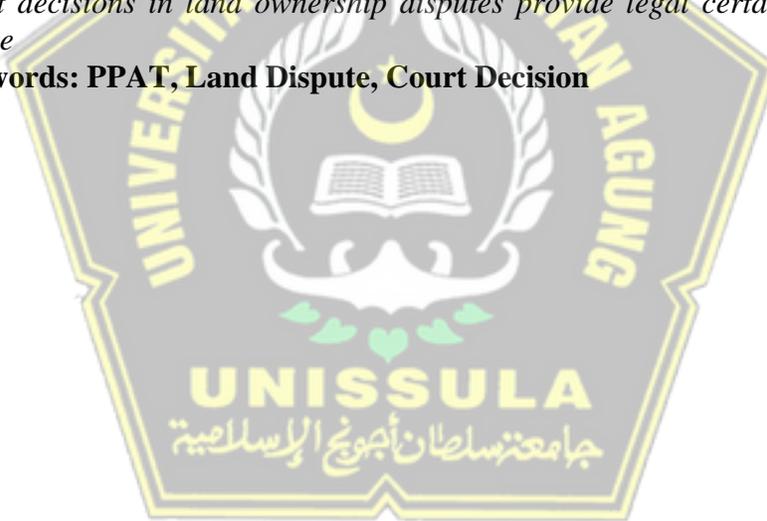
Katakunci: PPAT, Sengketa Tanah, Putusan Pengadilan



Abstract

The purpose of this study is to analyze and explain the legal protection of Land Deed Officials (PPAT) for land ownership disputes and the legal consequences of land ownership disputes decided in court. The type of research that the author conducted is normative research or known as doctrinal research. To answer the problem, a statute approach was used. The data source used in this study is secondary data. The results of the study obtained are the authority of PPAT in carrying out their duties related to the making of deeds of Legal Protection for Land Deed Making Officials (PPAT) based on Article 50 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 2 of 2018 concerning the Development and Supervision of PPAT, providing guarantees for the rights and obligations of PPAT in carrying out their duties. PPATs who do not violate the law and work in accordance with the provisions and ethics of the profession will enjoy various benefits that support the sustainability and development of their careers. Court decisions in land ownership disputes provide legal certainty and uphold justice

Keywords: PPAT, Land Dispute, Court Decision



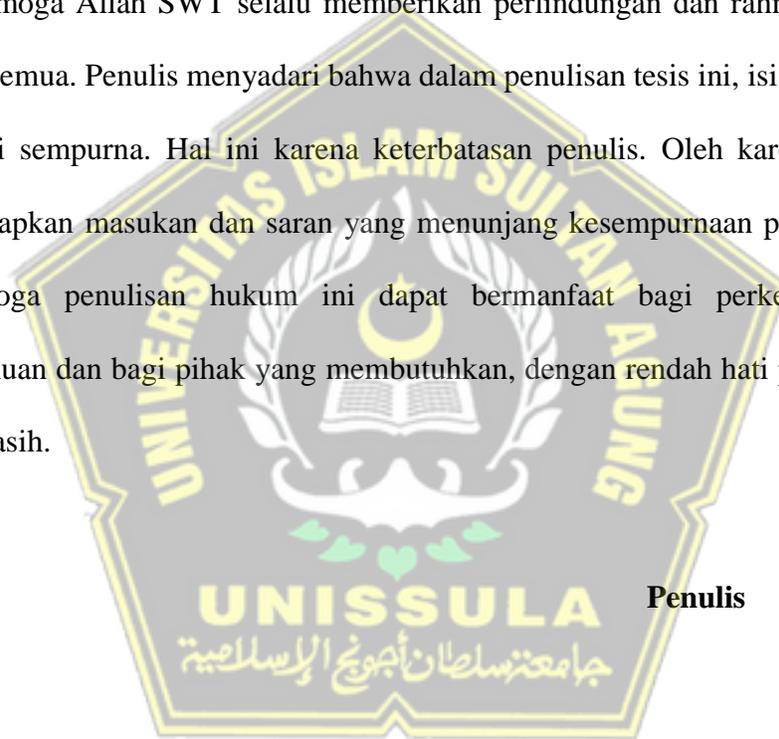
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Pengadilan “. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

- (1) Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- (2) Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- (3) Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- (4) Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini
- (5) Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

- (6) Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
- (7) Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

DINIYOSA ARTERIOVANI TININDRA
21302200136

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
1. Tinjauan Terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	11
2. Proses Pendaftaran Tanah Dan Bangunan	13
3. Peralihan Hak Atas Tanah	15
4. Pengertian dan Konseptual Hibah.....	17
F. Kerangka Teori.....	18
1. Teori Perlindungan Hukum.....	18
2. Teori Kewenangan	20
G. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Metode Pendekatan.....	xiii
24	

3. Jenis dan Sumber Data.....	24
4. Metode Pengumpulan Data.....	26
5. Metode Analisis Data.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	28
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	28
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	29
3. Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	33
B. Proses Pendaftaran Tanah Dan Bangunan	36
C. Peralihan Hak Atas Tanah	40
D. LANDASAN TEORI	43
1. Teori Perlindungan Hukum.....	43
2. Teori Kewenangan.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	50
A. Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah.....	50
B. Akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan.....	72
BAB IV PENUTUP.....	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Konstitusi Republik Indonesia, yang ditetapkan dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), tidak secara khusus mencantumkan peran atau fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Konstitusi Indonesia lebih berkaitan dengan dasar-dasar negara, sistem pemerintahan, dan hak asasi manusia. Fungsi dan peran PPAT, yang berkaitan dengan transaksi properti, lebih diatur dalam undang- undang dan peraturan perundang-undangan yang lebih spesifik. Namun, dalam kerangka konstitusi, PPAT beroperasi dalam kerangka hukum yang lebih umum yang menjamin hak properti dan hak asasi manusia dalam hal kepemilikan tanah dan transaksi properti. Konstitusi UUD 1945 menjamin hak-hak dasar warga negara, dan hak atas kepemilikan properti termasuk di dalamnya.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran penting dalam sektor pertanahan dengan berbagai fungsi yang mereka laksanakan. Fungsi utama PPAT adalah membuat akta-akta tanah yang diperlukan dalam transaksi

¹ M. Nazir Salim Dan Westi Utami, 2020, *Resonansi Landreform Lokal: Dinamika Pengelolaan Tanah Di Desa Karanganyar*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 63.

properti, seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Peralihan Hak, dan Akta Pembebanan Hak. Akta ini adalah bukti sah peralihan hak atas tanah.²

Fungsi PPAT sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Mereka juga membantu dalam mencegah konflik dan sengketa properti yang mungkin muncul akibat transaksi yang tidak sah atau cacat hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur kewenangan PPAT pada Pasal 9 “*menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah*”. Pasal 10 “*memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memeriksa dokumen- dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah, seperti sertifikat tanah dan surat-surat hak atas tanah*”.

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “*memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memberikan saran dan nasihat hukum kepada pihak- pihak yang terlibat dalam transaksi properti*”. Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “*mengatur bahwa*

² *Ibid.,*

*PPAT memiliki kewenangan untuk mengesahkan akta tanah yang mereka buat, dan akta yang telah disahkan oleh PPAT adalah bukti sah”.*³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “*mengatur bahwa PPAT wajib memeriksa status kepemilikan tanah, termasuk memeriksa apakah ada batasan atau pembatasan dalam pengalihan tanah*”. Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “*mengatur bahwa PPAT harus mematuhi etika profesi dan melaporkan setiap pelanggaran atau perbuatan yang melanggar hukum*”.⁴

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mungkin menghadapi berbagai kendala dan tantangan dalam menjalankan kewenangan. Beberapa kendala umum yang mungkin dihadapi oleh PPAT meliputi Proses pembuatan akta tanah melibatkan berbagai prosedur dan dokumen yang harus dipenuhi dengan benar.⁵ Kesalahan kecil dalam prosedur ini dapat menghambat proses atau menyebabkan masalah hukum. PPAT memiliki tanggung jawab hukum

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵ Edi Santoso, 2018, *Pengaruh Era Globalisasi Terhadap Hukum Bisnis Di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hal. 134.

atas akta-akta yang mereka buat. Kesalahan atau kelalaian dalam akta tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, termasuk tuntutan hukum.⁶

Kasus terkait dengan kewenangan PPAT mengenai pemblokiran balik nama objek hibah dijelaskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap, Martinus Samuel Darinya pada tanggal 9 September 2015, Penggugat telah menandatangani Akta Hibah dihadapan Tergugat sebagai Notaris/PPAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00434, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal tujuh Februari dua ribu empatbelas (07-02-2014) seluas 652 M2 (enam ratus lima puluh dua meter persegi), Nomor Identifikasi 26.10.03.13.00447, terdaftar atas nama Analis Demotekay, yang mana sertifikat tersebut sementara proses pengembalian batas di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, dan akan dilakukan proses pengecekan sertifikat, dan setelah selesai sertifikat tersebut akan dibalik nama Hibah ke atas nama Penggugat Marthinus Samuel, melalui Kantor Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷

Bahwa semula proses Permasalahan Sertifikat antara Penggugat dan Ibu. Analis Demotekay telah diselesaikan yang dengan adanya Surat Pernyataan Bersedia Mengembalikan Sertifikat Kepada Ahli Waris yang Sah yaitu Penggugat tertanggal 11 Mei 2014 bertempat di Polsek Abepura. Sebagai

⁶ *Ibid.*,

⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap

tindak lanjut dari kesepakatan dalam point 1 (satu) diatas maka dibuatlah Surat Akta Hibah atas obyek sertifikat sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Nomor: 16/PAC/XI/2017, yang di keluarkan oleh Tergugat. Setelah adanya Surat Pernyataan tertanggal 11 Mei 2014 tersebut proses Balik Nama sertifikat tidak berjalan sebagaimana isi kesepakatan tersebut.⁸

Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap dalam eksepsi; a) mengabulkan Eksepsi Para Tergugat sebagian; b) Dalam Pokok Perkara; 1). Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; 2). Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 896.000,00 (delapan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

Penggugat mengajukan kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/Pdt/2021, bahwa fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jayapura telah memberkan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Tergugat I dalam tugas dan tanggung jawabnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan tugasnya dengan mengajukan permohonan balik nama objek sengketa Hak Milik Nomor 00434 atas nama Analis Demotekay kepada atas nama Penggugat yang didasarkan dengan Akta Hibahnya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jayapura.

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap

Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura permohonan tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena adanya pemblokiran di nama pemilik objek sengketa menyatakan di persidangan pada pokoknya keberatan terhadap hibah tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat I sehubungan dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai PPAT tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.⁹

PPAT perlu memiliki pengetahuan yang kuat tentang hukum properti, kemampuan untuk mengelola risiko, dan integritas profesional yang tinggi untuk mengatasi berbagai kendala ini dan menjalankan tugas mereka dengan baik. Selain itu, mereka mungkin perlu bekerja sama dengan ahli hukum atau spesialis properti dalam beberapa kasus yang lebih rumit.¹⁰ Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pemblokiran balik nama objek hibah dapat melibatkan beberapa aspek hukum. Namun, penting untuk dicatat bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi properti yang mereka tangani mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku.¹¹

Berikut adalah beberapa langkah yang dapat diambil untuk melindungi PPAT secara hukum:¹²

⁹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap

¹⁰ Arif Budiono, 2022, *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakkan Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, hal. 318.

¹¹ Basyarudin, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*, Jakad Media Publishing, Surabaya, hal. 16.

¹² Munir Fuady, 2018, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, hal. 187

- a. Dokumentasi yang Lengkap dan Akurat.
- b. Verifikasi Kepemilikan.
- c. Konsultasi Hukum.
- d. Sertifikat Tanah
- e. Asuransi Profesional.
- f. Kepatuhan Etika Profesi.
- g. Mengikuti Prosedur Legal.

Pemblokiran terhadap balik nama objek hibah atau masalah hukum lainnya setelah transaksi, PPAT harus bekerja sama dengan pihak yang terlibat dan dapat mencari bantuan hukum jika diperlukan. Perlindungan hukum terhadap PPAT akan bergantung pada fakta-fakta dan keadaan kasus tersebut, serta sejauh mana PPAT telah mematuhi hukum dan etika profesi dalam melaksanakan tugas mereka.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono dan Novita Uktolseya dengan judul “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah” menjelaskan bahwa tanah merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari bumi yang disebut dengan kerak bumi. Peralihan hak guna tanah setelah sumbangan harus didaftarkan pada kantor pertanahan dengan dibantu oleh pejabat hak pakai tanah. Ketika orang tua memberikan hadiah kepada anak angkat sebagai bentuk rasa terima kasih

¹³ Waskito, *et.all*, 2018, *Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hal. 198

dan kasih sayang terhadap anaknya, maka tanah menimbulkan perselisihan dalam keluarga ahli waris.¹⁴

Erizka Fitrawadi Nst dalam penelitiannya mengenai “Pelaksanaan Pencatatan Blokir Hak Atas Tanah Pada Buku Tanah Oleh Bukan Pemegang Hak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat” menjelaskan bahwa pendaftaran blok merupakan tindakan administratif Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan status *quo* (pembekuan) hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pemilik sertifikat dapat menjadi pihak yang dirugikan apabila ada pihak lain yang meminta pemblokiran sertifikat buku tanah padahal pihak peminta tidak mempunyai hak atas seluruh nilai tanah yang tercantum dalam sertifikat yang dimintakan pemblokiran. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat setiap tahunnya menerima permohonan pendaftaran pemblokiran yang diajukan oleh mereka sendiri yang bukan pemegang hak atas tanah.¹⁵

Konsep perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melibatkan beberapa prinsip dan aturan yang dirancang untuk melindungi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Adanya ketentuan hukum

¹⁴ Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono dan Novita Uktolseya, “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No.6, Agustus 2022.

¹⁵ Erizka Fitrawadi Nst, “Pelaksanaan Pencatatan Blokir Hak Atas Tanah Pada Buku Tanah Oleh Bukan Pemegang Hak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat”. *UNES Law Review*, Vol.3 No.4, 1 Agustus 2021.

yang jelas mengenai kewenangan, tanggung jawab, dan tugas PPAT di dalam pembuatan akta tanah dapat memberikan landasan hukum yang kokoh untuk tindakan mereka.¹⁶ PPAT dapat dilindungi dari tuntutan hukum yang tidak beralasan atau tidak sah melalui aturan dan undang-undang yang menetapkan standar bukti yang diperlukan untuk menuntut PPAT.¹⁷

PPAT dapat memperoleh perlindungan melalui asuransi profesional yang dirancang khusus untuk melindungi mereka dari risiko hukum dan tuntutan yang terkait dengan kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta tanah.¹⁸ Adanya mekanisme pengawasan profesi yang efektif dapat membantu dalam menjamin bahwa PPAT menjalankan tugas mereka dengan etika yang baik dan sesuai dengan standar profesional yang telah ditetapkan.¹⁹

Perlindungan hukum yang efektif terhadap PPAT sangat penting untuk memastikan bahwa mereka dapat menjalankan tugas mereka dengan integritas, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Ini juga penting untuk memastikan kepercayaan masyarakat terhadap sistem properti dan proses transaksi properti secara keseluruhan.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang maka peneliti akan melakukan analisis terkait dengan fungsi, kewenangan dan tanggung jawab

¹⁶. Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 164.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Udin Narsudin, 2022, *QnA Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktik*, Nas Media Pustaka, Makassar, hal. 418.

¹⁹ *Ibid.*

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta proses pendaftaran tanah dari hibah. Peneliti dalam proposal tesis ini mengajukan judul “**Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Pengadilan**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang maka peneliti akan melakukan analisis problematika tentang pemblokiran tanah hibah dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah?
2. Bagaimana akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk analisis dan menjelaskan perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah.
2. Untuk analisis dan menjelaskan akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi keilmuan khususnya dibidang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Manfaat Praktis.

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi pihak notaris untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemblokiran balik nama melalui peralihan hak yang tidak sesuai berdasarkan perspektif Islam.

E. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan Terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang profesional yang diakui dan diatur oleh hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti. PPAT memiliki peran penting dalam proses transaksi properti dan memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang sah secara hukum.²⁰

PPAT adalah seorang pejabat atau notaris yang memiliki kewenangan hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti, seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Peralihan Hak, dan lainnya. PPAT bertindak sebagai saksi independen

²⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 17

dalam transaksi properti dan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tersebut memenuhi persyaratan hukum.²¹

PPAT harus memperoleh lisensi atau izin khusus dari pemerintah atau lembaga yang berwenang untuk menjalankan tugas mereka. Mereka memiliki kewenangan yang terbatas geografis sesuai dengan wilayah kerja mereka.²²

Peran utama PPAT adalah membuat akta-akta tanah dan mengesahkannya. Mereka juga bertanggung jawab untuk memeriksa legalitas transaksi properti, memastikan semua dokumen dan persyaratan telah dipenuhi, serta memberikan jasa konsultasi dan nasihat hukum kepada pihak yang terlibat dalam transaksi.²³

Konsep PPAT mencakup peran penting mereka dalam memfasilitasi transaksi properti yang sah, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, dan menjaga kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan properti. Mereka beroperasi dalam kerangka hukum yang ketat dan harus mematuhi standar profesional yang tinggi.²⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur kewenangan PPAT pada

²¹ *Ibid.*,

²² Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 61.

²³ *Ibid.*,

²⁴ *Ibid.*,

Pasal 9 “menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah”. Pasal 10 “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah, seperti sertifikat tanah dan surat-surat hak atas tanah”. Pasal 12 “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memberikan saran dan nasihat hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti”. Pasal 13 “mengatur bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk mengesahkan akta tanah yang mereka buat, dan akta yang telah disahkan oleh PPAT adalah bukti sah”.²⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pada Pasal 11 “mengatur bahwa PPAT wajib memeriksa status kepemilikan tanah, termasuk memeriksa apakah ada batasan atau pembatasan dalam pengalihan tanah”. Pasal 16 “mengatur bahwa PPAT harus mematuhi etika profesi dan melaporkan setiap pelanggaran atau perbuatan yang melanggar hukum”.²⁶

2. Proses Pendaftaran Tanah Dan Bangunan

Pasal 19 Ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai berikut:

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

"Setiap hak atas tanah, baik berdasarkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak beli, atau hak yang dapat dipindahtangankan lainnya, harus didaftarkan dalam suatu daftar tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan."

Pasal ini mengatur bahwa setiap hak atas tanah, termasuk berbagai jenis hak yang ada, harus didaftarkan dalam suatu daftar tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan. Dengan pendaftaran ini, kepemilikan dan hak-hak atas tanah menjadi sah dan tercatat secara hukum.²⁷ Pendaftaran tanah ini penting untuk menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan untuk memudahkan transaksi properti. Selain itu, pendaftaran tanah juga membantu dalam pengelolaan dan penertiban tanah di Indonesia.²⁸

Berikut adalah beberapa tahapan dalam proses pendaftaran tanah dan bangunan di Indonesia berdasarkan UUPA:²⁹

- a. Permohonan Pendaftaran: Pemilik tanah atau bangunan yang ingin mendaftarkannya harus mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus mencakup informasi tentang tanah atau bangunan yang akan didaftarkan.
- b. Pemeriksaan dan Verifikasi: Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap informasi yang disampaikan dalam permohonan. Ini mencakup pemeriksaan kepemilikan tanah atau bangunan, status hak atas tanah, dan dokumen-dokumen pendukung.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

- c. Pengukuran dan Pemetaan: Jika diperlukan, pengukuran tanah atau bangunan akan dilakukan untuk memverifikasi batas-batas lahan. Hasil pengukuran ini akan digunakan dalam proses pendaftaran.
 - d. Pendaftaran dalam Daftar Tanah: Setelah verifikasi dan pengukuran selesai, tanah atau bangunan akan didaftarkan dalam Daftar Tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan. Daftar Tanah ini mencatat informasi tentang kepemilikan dan batas-batas lahan.
 - e. Penerbitan Sertifikat: Setelah proses pendaftaran selesai, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah atau sertifikat bangunan kepada pemilik. Sertifikat ini adalah bukti sah kepemilikan dan digunakan untuk transaksi properti.
 - f. Pembaruan dan Perubahan: Pemilik tanah atau bangunan harus secara berkala memperbarui atau mengajukan perubahan data yang terkait dengan properti mereka jika terjadi perubahan kepemilikan atau status properti.
 - g. Penyimpanan Data Elektronik: Saat ini, banyak Kantor Pertanahan telah mengadopsi sistem pendaftaran berbasis elektronik yang memudahkan akses dan pembaruan data tanah dan bangunan.
3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan sistem hukum Perdata menjelaskan terkait dengan pemindahan ataupun pengalihan hak yaitu melalui:³⁰

- a. Perjanjian dengan tujuan memindahkan hak seperti perjanjian jual beli maupun penukaran.

³⁰ Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 72.

- b. Pemindahan ataupun pengalihan hak itu sendiri yaitu bahwa memindahkan ataupun mengalihkan terhadap jual-beli benda yang tidak bergerak seperti rumah, tanah dan lain sebagainya.

Berdasarkan keterangan tersebut berarti ditarik sebuah kesimpulan yaitu pengalihan hak atas suatu benda bisa dilakukan secara nyata yang berarti bahwa benda diperoleh secara langsung serta maupun dapat diketahui wujudnya. Terdapat juga pengalihan hak yang dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung seperti melalui sebuah surat, sertifikat dan proses pengalihan ini hanya pada benda yang tidak bergerak.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:³¹

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, pemberian berdasarkan aturan adat serta perbuatan lainnya dengan tujuan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur melalui peraturan pemerintah.
- b. Jual beli, penukaran, hibah, pemberian melalui wasiat dan juga perbuatan lainnya dengan tujuan baik secara langsung ataupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, warga negara selain warga negara Indonesia yang mempunyai kewarga negaraan asing atau juga kepada badan hukum terkecuali yang sudah ditetapkan

³¹ *Ibid*, hal. 65.

oleh pemerintah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 21 Ayat (2) adalah batal karena hukum dan dialihkan secara otomatis kepada negara berdasarkan ketentuan hak dari pihak lain membebani secara langsung setiap pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak bias dilakukan penuntutan.

4. Pengertian dan Konseptual Hibah

Secara bahasa, hibah berarti lewat yaitu lewatnya sebuah pemberian dari satu tangan ke tangan yang lain. Atau bermakna bangun karena pelakunya terbangun untuk melakukan kebaikan. Sedangkan hibah menurut istilah yaitu memberikan hak kepemilikan barang kepada orang lain tanpa adanya imbalan.

Hibah bukanlah hal yang asing lagi di telinga kita. Sering kali kita memberikan sesuatu kepada orang lain sebagai bentuk penghormatan maupun apresiasi, itulah contoh sederhana dari hibah. Allah SWT telah memerintahkan hamba-Nya untuk selalu menebar kebaikan antar sesama, misalnya dengan menghibahkan sebagian harta kita. Salah satu dalil tersebut adalah dalam QS Al-Maidah (5:2): *“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa”* (QS. Al-Maidah (5): 2)

Al-Mausu'atul Fiqhiyyah Al-Kuwaitiyyah menjelaskan tentang definisi hibah, yaitu sebagai berikut: *“Hibah secara bahasa adalah pemberian terlepas dari imbalan dan tujuan tertentu, atau bisa pemberian*

*dengan secara cuma-cuma sesuatu yang bermanfaat bagi pihak penerima hibah secara mutlak. Menurut syara', hibah adalah mengalihkan hak kepemilikan suatu benda kepada pihak lain dengan tanpa imbalan,*³²

Apabila akad hibah telah sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan, maka akad tersebut akan terikat pada hukum-hukum yang terkandung di dalamnya. Salah satunya yaitu tetapnya kepemilikan bagi *mauhub lah* (penerima hibah) terhadap barang yang sudah dihibahkan tanpa adanya imbalan. Ketika sudah demikian, *wahib* (pemberi) tidak diperbolehkan mengambil kembali barang tersebut karena hibah tergolong akad yang *ja'iz min ath-tharafain* ketika barang sudah diserahkan.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah prinsip dasar dalam hukum yang menjamin hak-hak dan keadilan bagi individu atau kelompok. Ini mencakup sejumlah konsep dan prinsip yang bertujuan untuk menjaga kepastian hukum, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, dan memastikan bahwa individu memiliki akses ke sistem hukum yang adil dan setara.³³ Supremasi hukum adalah prinsip yang menyatakan bahwa semua tindakan pemerintah

³² *Al-Mausuatul Fiqhiyyah Al-Kuwaitiyyah*, Darus Salasil, Kuwait, juz I, hal. 144.

³³ Sri Lestari Poernomo dan Nur Kholik, 2022, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Tasikmalaya, hal. 35.

dan individu harus sesuai dengan hukum. Tidak ada yang dikecualikan dari aturan hukum.³⁴

Perlindungan hukum mencakup hak individu untuk mengakses sistem peradilan dan memiliki akses yang adil dan setara terhadap hukum. Ini termasuk hak untuk mendapatkan bantuan hukum jika diperlukan. Perlindungan hukum adalah prinsip yang mendasari sistem hukum yang adil, yang berfungsi untuk menjaga hak-hak individu, mencegah pelanggaran hukum, dan mengatur perilaku masyarakat. Ini adalah bagian integral dari prinsip-prinsip hukum yang menciptakan tatanan hukum yang adil dan terukur.³⁵

Beberapa konsep dasar yang terkait dengan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo melibatkan:³⁶

- a. Perlindungan Hak-Hak Asasi: Perlunya hukum sebagai alat untuk melindungi dan menegakkan hak-hak asasi manusia. Ini mencakup hak-hak sipil, politik, ekonomi, sosial, dan budaya individu.
- b. Keadilan: Pentingnya keadilan dalam sistem hukum. Perlindungan hukum harus memastikan bahwa individu dan kelompok mendapatkan perlakuan yang adil dan setara di bawah hukum.
- c. Hukum Sebagai Sarana Perlindungan: Hukum bukan hanya alat untuk menghukum pelanggaran, tetapi juga sebagai sarana perlindungan

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Rahman Amin, 2020, *Perlindungan Hukum Justice Collaborator Dalam Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia: Studi Perkara Tindak Pidana Narkotika*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 261.

³⁶ *Ibid.*

terhadap tindakan atau tindakan yang dapat merugikan individu atau masyarakat.

- d. Peran Penegak Hukum: Pentingnya peran lembaga penegak hukum dalam menjalankan tugas mereka untuk melindungi hak-hak individu dan menegakkan hukum dengan itikad baik.
- e. Hukum sebagai Instrumen Sosial: Hukum dianggap sebagai instrumen sosial yang dapat mengatur perilaku masyarakat dan memberikan kerangka kerja bagi tatanan sosial yang adil.
- f. Perlindungan Hak Properti: Perlindungan hukum juga mencakup hak-hak properti. Ini berarti bahwa hukum harus melindungi hak kepemilikan dan hak-hak terkait properti dengan memastikan bahwa peralihan hak atas properti terjadi secara sah.
- g. Pencegahan: Pencegahan konflik dan pelanggaran hukum sebanyak mungkin, bukan hanya mengatasi konsekuensi setelah terjadi.

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo memberikan landasan penting untuk sistem hukum yang adil, yang menjaga keamanan hukum dan melindungi hak-hak individu. Penekanan pada keadilan, hak asasi manusia, dan perlindungan hak-hak properti adalah bagian integral dari pandangan hukumnya.³⁷

2. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan

³⁷ *Ibid.*

sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).³⁸

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah "*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in*

³⁸ . Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*. Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan. hal. 22.

het bestuurechtelijke rechtsverkeer” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.³⁹

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Henc van Maarseven disebut sebagai “*blote macht*”, sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara.⁴⁰

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis lakukan yaitu penelitian normatif atau dikenal dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian hukum normatif tidak mengenal penelitian hukum lapangan (*field research*). Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang mengkaji hukum,

³⁹ Stout HD, 2004, *de Betekenissen van de wet*, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, hal. 4.

⁴⁰ A. Gunawan Setiardja, 1990, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 52.

dikonsepkan dan dikembangkan atas doktrin yang digunakan konseptor. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner atau biasa disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan (*library based*) yang fokus pada mempelajari bahan hukum primer maupun sekunder.

Penelitian atau studi dokumen melakukan analisis terhadap bahan hukum sekunder berupa buku, buku harian, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum dan pendapat hukum para sarjana terkemuka.⁴¹ Ilmu hukum dipahami sebagai ilmu mengenai kaidah (norma) yang menelaah hukum sebagai sistem kaidah dogmatik hukum atau sistem hukum sehingga dapat dipahami dengan jelas. Soetandyo Wignyosoebroto menjelaskan 5 (lima) konsep hukum yaitu:⁴²

- a. Hukum sebagai asas kebenaran dan keadilan yang bersifat kodrati dan berlaku universal.
- b. Hukum merupakan norma positif dalam sistem perundangan nasional.
- c. Hukum merupakan apa yang diputuskan oleh hakim *in concreto* dan sistematis *judge made law*.
- d. Hukum merupakan pola perilaku sosial terlembaga eksis sebagai variabel sosial empirik.
- e. Hukum merupakan manifestasi makna simbolik para perilaku sosial sebagai tampak dari interaksi.

⁴¹ Johny Ibrahim, 2006, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* Edisi Revisi Banyumedia, Publishing, Malang, hal. 46.

⁴² Soetandyo Wignyosoebroto, 2010, *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, hal. 20

Penelitian yang dilakukan penulis menggunakan penelitian jenis doktrinal dengan menelaah peraturan perundang-undangan dengan konsep hukum bahwa hukum sebagai norma positif dalam perundang-undangan nasional. Peraturan Perundang-undangan yang digunakan adalah terkait dengan perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sengketa kepemilikan tanah di Pengadilan.

2. Metode Pendekatan

Adapun untuk menjawab permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). *Statute approach* merupakan metode dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.⁴³

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari pendapat, tulisan para ahli atau pihak lain yang berwenang atau pihak lain yang memperoleh informasi formal atau naskah resmi. Adapun dalam data sekunder bahan hukum terdiri dari:

⁴³ Johnny Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hal.302

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer sifatnya otoritas yakni terdiri dari peraturan perundang-undangan termasuk risalah dalam penyusunannya serta catatan resmi dari penyusunnya.⁴⁴ Bahan hukum primer pada penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

b. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder untuk memperkuat serta mendukung bahan hukum primer, karena bahan hukum sekunder berfungsi menjelaskan bahan hukum primer sehingga mudah untuk dilakukan analisa maupun pemahaman.⁴⁵ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku, jurnal, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, kamus bahasa Inggris dan literatur lain yang berhubungan dengan

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum, Cet.6*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 41

⁴⁵ Soerjono Sukanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

penelitian ini. Bahan hukum sekunder lain yang menjadi data utama dalam penelitian ini yakni perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sengketa kepemilikan tanah di Pengadilan.

4. Metode Pengumpulan Data

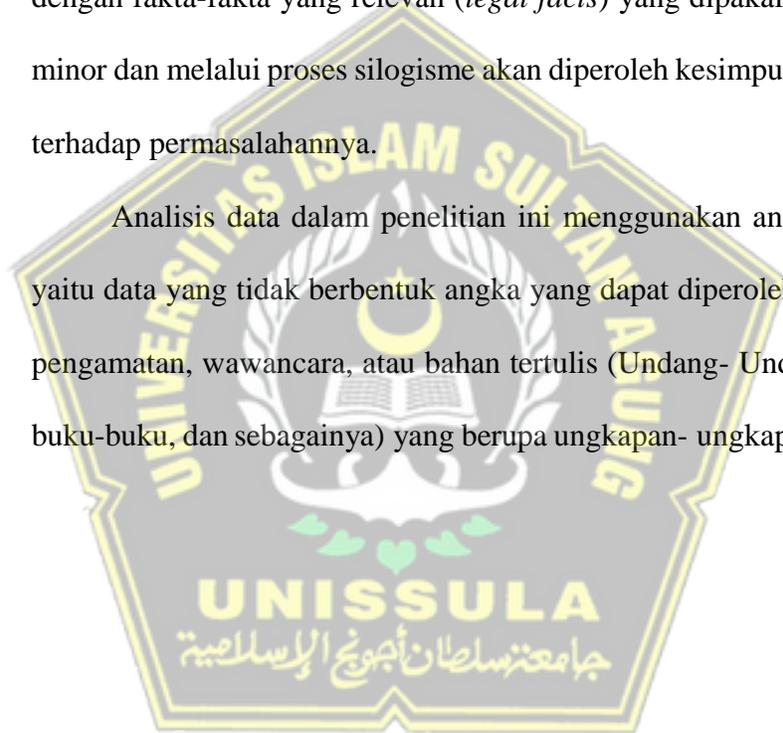
Penelitian ini menggunakan bahan dari hasil penelitian kepustakaan yaitu dengan pengumpulan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas berupa peraturan perundang-undangan dan catat resmi atau risalah pembuatan suatu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim.⁴⁶ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah; Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku, jurnal, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, kamus bahasa Inggris dan literatur lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

⁴⁶ H. Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 47.

Untuk menganalisis data yang diperoleh, akan digunakan metode analisis normatif, merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) terhadap permasalahannya.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang tidak berbentuk angka yang dapat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis (Undang- Undang, dokumen, buku-buku, dan sebagainya) yang berupa ungkapan- ungkapan verbal).⁴⁷



⁴⁷ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Depok, hal. 213

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang profesional yang diakui dan diatur oleh hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti. PPAT memiliki peran penting dalam proses transaksi properti dan memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang sah secara hukum.⁴⁸

PPAT adalah seorang pejabat atau notaris yang memiliki kewenangan hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti, seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Peralihan Hak, dan lainnya. PPAT bertindak sebagai saksi independen dalam transaksi properti dan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tersebut memenuhi persyaratan hukum.⁴⁹

PPAT harus memperoleh lisensi atau izin khusus dari pemerintah atau lembaga yang berwenang untuk menjalankan tugas mereka. Mereka memiliki kewenangan yang terbatas geografis sesuai dengan wilayah kerja mereka.⁵⁰

⁴⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 17

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 61.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Peran utama PPAT adalah membuat akta-akta tanah dan mengesahkannya. Mereka juga bertanggung jawab untuk memeriksa legalitas transaksi properti, memastikan semua dokumen dan persyaratan telah dipenuhi, serta memberikan jasa konsultasi dan nasihat hukum kepada pihak yang terlibat dalam transaksi.⁵¹

Konsep PPAT mencakup peran penting mereka dalam memfasilitasi transaksi properti yang sah, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, dan menjaga kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan properti. Mereka beroperasi dalam kerangka hukum yang ketat dan harus mematuhi standar profesional yang tinggi.⁵²

Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menjelaskan bahwa tugas pokok dari PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

merupakan pedoman dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah oleh sistem peraturan yang berlaku.

Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) diantaranya adalah; a) jual-beli, b) tukar-menukar, c) hibah, d) pemasukan perusahaan (*inbreng*), e) pembagian hak bersama. F) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, g) pemberian hak tanggungan, h) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur kewenangan PPAT pada Pasal 3 yaitu untuk melaksanakan tugas pokok tersebut PPAT memiliki kewenangan membuat akta otentik terkait dengan perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan pada Pasal 2 Ayat (2) terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam wilayah kerjanya.

Pasal 3 tersebut berarti bahwa PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta menenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya. PPAT yang melanggar ketentuan Pasal 3 tersebut seperti menjalankan kewenangan diluar wilayah kerja kecuali apabila telah terjadi pemekaran kabupaten/kota, provinsi maka PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 10 Ayat (3).

Pasal 9 “menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah”. Pasal 10 “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah, seperti sertifikat tanah dan surat-surat hak atas tanah”. Pasal 12 “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memberikan saran dan nasihat hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti”. Pasal 13 “mengatur bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk mengesahkan akta tanah yang mereka buat, dan akta yang telah disahkan oleh PPAT adalah bukti sah”.⁵³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pada Pasal 11 “mengatur bahwa PPAT wajib memeriksa status kepemilikan tanah, termasuk memeriksa apakah ada batasan atau pembatasan dalam pengalihan tanah”. Pasal 16 “mengatur bahwa PPAT harus mematuhi etika profesi dan melaporkan setiap pelanggaran atau perbuatan yang melanggar hukum”.⁵⁴

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang otentik sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta Tanah. Bentuk daripada akta otentik ditentukan oleh Undang-undang dan pejabat yang membuatnya tidak dapat menghindari aturan tersebut atau peraturan yang setingkat dengan Undang-undang.

Syarat daripada akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara bahwa “akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk akta tersebut dibuat”.

Secara tegas Undang-Undang menjelaskan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila terdapat 3 (tiga) unsur sebagai berikut:

- a. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-undang yang berlaku;
- b. Akta dibuat dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat;
- c. Akta dibuat oleh pejabat umum daerah berdasarkan wilayah kerja.

Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa akta PPAT menggunakan formulir ataupun blanko berdasarkan ketentuan baik cara pengisian sebagaimana terlampir pada lampiran 16 hingga 23 yaitu:

- a. Akta jual beli (lampiran 16);
- b. Akta tukar menukar (lampiran 17);
- c. Akta hibah (lampiran 18);
- d. Akta pemasukan kedalam perusahaan (lampiran 19);
- e. Akta pembagian hak bersama (lampiran 20);

- f. Akta pemberian hak tanggungan (lampiran 21);
- g. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik (lampiran 22);
- h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (lampiran 22).

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan sebagai berikut:

- (8) PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan 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 tersebut.

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berarti bahwa fungsi daripada akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat adanya peraturan tersebut.

Pasal 1865 KUHPerdara menjelaskan bahwa “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia memiliki suatu hak ataupun guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa maka wajib untuk membuktikan hak atau peristiwa tersebut”.

3. Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 28 Ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN karena melanggar kode etik. Penjelasan terkait dengan pengaturan kode etik profesi PPAT berada pada Bab X tentang Organisasi PPAT.

Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur:

- (4) Menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT atau PPAT sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT atau PPAT sementara;
- (5) Organisasi profesi PPAT atau PPAT sementara sebagaimana dijelaskan pada Ayat (1) wajib melakukan penyusunan 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku pada skala nasional untuk dipatuhi setiap PPAT ataupun PPAT sementara;
- (6) Penyusunan kode etik profesi PPAT yang dijelaskan pada ayat (2) dijalankan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama;
- (7) Kode etik profesi PPAT yang disusun sebagaimana penjelasan pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan berdasarkan pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT;
- (8) PPAT dan PPAT sementara wajib taat dan patuh terhadap kode etik profesi PPAT berdasarkan Ayat (2).

Kode etik profesi PPAT yang berlaku yaitu hasil keputusan Kongres IV PPAT tanggal 31 Agustus – 1 September Tahun 2007. Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT dijelaskan bahwa “kode etik PPAT yang selanjutnya disebut kode etik merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan atas dasar keputusan kongres atau yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan serta berlaku untuk ditaati oleh setiap anggota perkumpulan Ikatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan semua yang menjalankan tugas jabatan dari PPAT termasuk juga PPAT pengganti”.

Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menjelaskan bahwa “kode etik berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT pengganti baik terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) maupun dalam kehidupan sehari-hari”

Berikut adalah isi dari Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia:

- a. Menyelenggarakan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memberikan pelayanan yang baik dan tidak membeda-bedakan pihak-pihak yang berhadapan.
- c. Memberikan penjelasan tentang maksud dan tujuan serta akibat-akibat hukum dari perbuatan hukum yang akan dibuatkan aktanya.
- d. Mencatat dalam buku daftar yang ada di kantor PPAT tentang perbuatan hukum yang dibuatnya.
- e. Menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Menyimpan dan memelihara buku daftar serta dokumen lainnya yang ada di kantor PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Menjaga kerahasiaan akta yang dibuatnya dan segala sesuatu yang diperoleh berdasarkan keterangan dari para pihak yang berhadapan.

Kode Etik ini bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan integritas, profesionalisme, dan dalam kepatuhan penuh terhadap hukum yang berlaku.

B. Proses Pendaftaran Tanah Dan Bangunan

Pasal 19 Ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai berikut:

"Setiap hak atas tanah, baik berdasarkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak beli, atau hak yang dapat dipindahtangankan lainnya, harus didaftarkan dalam suatu daftar tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan."

Pasal ini mengatur bahwa setiap hak atas tanah, termasuk berbagai jenis hak yang ada, harus didaftarkan dalam suatu daftar tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan. Dengan pendaftaran ini, kepemilikan dan hak-hak atas tanah menjadi sah dan tercatat secara hukum.⁵⁵ Pendaftaran tanah ini penting untuk menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan untuk memudahkan transaksi properti. Selain itu, pendaftaran tanah juga membantu dalam pengelolaan dan penertiban tanah di Indonesia.⁵⁶

Berikut adalah beberapa tahapan dalam proses pendaftaran tanah dan bangunan di Indonesia berdasarkan UUPA:⁵⁷

- a. Permohonan Pendaftaran: Pemilik tanah atau bangunan yang ingin mendaftarkannya harus mengajukan permohonan pendaftaran kepada

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus mencakup informasi tentang tanah atau bangunan yang akan didaftarkan.

- b. Pemeriksaan dan Verifikasi: Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap informasi yang disampaikan dalam permohonan. Ini mencakup pemeriksaan kepemilikan tanah atau bangunan, status hak atas tanah, dan dokumen-dokumen pendukung.
- c. Pengukuran dan Pemetaan: Jika diperlukan, pengukuran tanah atau bangunan akan dilakukan untuk memverifikasi batas-batas lahan. Hasil pengukuran ini akan digunakan dalam proses pendaftaran.
- d. Pendaftaran dalam Daftar Tanah: Setelah verifikasi dan pengukuran selesai, tanah atau bangunan akan didaftarkan dalam Daftar Tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan. Daftar Tanah ini mencatat informasi tentang kepemilikan dan batas-batas lahan.
- e. Penerbitan Sertifikat: Setelah proses pendaftaran selesai, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah atau sertifikat bangunan kepada pemilik. Sertifikat ini adalah bukti sah kepemilikan dan digunakan untuk transaksi properti.
- f. Pembaruan dan Perubahan: Pemilik tanah atau bangunan harus secara berkala memperbarui atau mengajukan perubahan data yang terkait dengan properti mereka jika terjadi perubahan kepemilikan atau status properti.
- g. Penyimpanan Data Elektronik: Saat ini, banyak Kantor Pertanahan telah mengadopsi sistem pendaftaran berbasis elektronik yang memudahkan akses dan pembaruan data tanah dan bangunan.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara rinci tentang prosedur pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal 1 menjelaskan bahwa “pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan 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-hak tertentu yang membebaninya”.⁵⁸

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁹

Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwa 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.⁶⁰

Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah-tanah hak pengelolaan.

⁵⁸ Anna Yulianti, 2022, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 6.

⁵⁹ *Ibid*, hal. 7.

⁶⁰ *Bid*, hal. 8.

- c. Tanah-tanah wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah negara.

Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran termasuk pendaftaran hak baru, peralihan hak, pembebanan hak, dan hapusnya hak. Pendaftaran pertama kali dilakukan melalui pendaftaran sistematis atau sporadis:⁶¹

a. Pendaftaran Sistematis

Pendaftaran tanah secara serentak yang dilakukan di suatu wilayah desa/kelurahan atau bagian-bagian wilayah tersebut dalam rangka pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang ada.

b. Pendaftaran Sporadis

Pendaftaran tanah atas permintaan pemegang hak yang dilakukan secara individual atau massal di luar wilayah yang telah ditetapkan untuk pendaftaran tanah secara sistematis.

Pasal 31 menjelaskan terkait dengan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis

⁶¹ Yagus Suyadi, 2024, *Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 3.

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁶²

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan sistem hukum Perdata menjelaskan terkait dengan pemindahan ataupun pengalihan hak yaitu melalui:⁶³

- a. Perjanjian dengan tujuan memindahkan hak seperti perjanjian jual beli maupun penukaran.
- b. Pemindahan ataupun pengalihan hak itu sendiri yaitu bahwa memindahkan ataupun mengalihkan terhadap jual-beli benda yang tidak bergerak seperti rumah, tanah dan lain sebagainya.

Berdasarkan keterangan tersebut berarti ditarik sebuah kesimpulan yaitu pengalihan hak atas suatu benda bisa dilakukan secara nyata yang berarti bahwa benda diperoleh secara langsung serta maupun dapat diketahui wujudnya. Terdapat juga pengalihan hak yang dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung seperti melalui sebuah surat, sertifikat dan proses pengalihan ini hanya pada benda yang tidak bergerak.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:⁶⁴

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, pemberian berdasarkan aturan adat serta perbuatan lainnya dengan tujuan untuk

⁶² *Ibid.*,

⁶³ Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hal. 72.

⁶⁴ *Ibid*,hal. 65.

memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur melalui peraturan pemerintah.

- b. Jual beli, penukaran, hibah, pemberian melalui wasiat dan juga perbuatan lainnya dengan tujuan baik secara langsung ataupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, warga negara selain warga negara Indonesia yang mempunyai kewarga negaraan asing atau juga kepada badan hukum terkecuali yang sudah ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 21 Ayat (2) adalah batal karena hukum dan dialihkan secara otomatis kepada negara berdasarkan ketentuan hak dari pihak lain membebani secara langsung setiap pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak bias dilakukan penuntutan.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur peralihan hak atas tanah secara rinci. Berikut adalah pasal-pasal yang mengatur peralihan hak atas tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997:

- a. Pasal 37 menjelaskan Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun:
 - 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 2) Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang.
 - 3) Dalam hal peralihan hak yang bersangkutan dengan tanah wakaf, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2),

peralihan hak tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pasal 38 menjelaskan tentang Peralihan Hak karena Pewarisan**
- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun karena pewarisan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan surat keterangan yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau pejabat yang berwenang dan disahkan oleh Camat.
 - 2) Dalam hal salah seorang ahli waris atau beberapa ahli waris tidak menyetujui pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, maka pengalihan hak tersebut hanya dapat didaftarkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Pasal 39 menjelaskan tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak
- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 38, pemegang hak yang baru atau yang berhak wajib mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan:
 - 2) Akta yang dibuat oleh PPAT atau berita acara lelang atau akta ikrar wakaf atau surat keterangan waris, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 38.
 - 3) Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.
 - 4) Identitas diri pemohon.

D. LANDASAN TEORI

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah prinsip dasar dalam hukum yang menjamin hak-hak dan keadilan bagi individu atau kelompok. Ini mencakup sejumlah konsep dan prinsip yang bertujuan untuk menjaga kepastian hukum, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, dan memastikan bahwa individu memiliki akses ke sistem hukum yang adil dan setara.⁶⁵ Supremasi hukum adalah prinsip yang menyatakan bahwa semua tindakan pemerintah dan individu harus sesuai dengan hukum. Tidak ada yang dikecualikan dari aturan hukum.⁶⁶

Perlindungan hukum mencakup hak individu untuk mengakses sistem peradilan dan memiliki akses yang adil dan setara terhadap hukum. Ini termasuk hak untuk mendapatkan bantuan hukum jika diperlukan. Perlindungan hukum adalah prinsip yang mendasari sistem hukum yang adil, yang berfungsi untuk menjaga hak-hak individu, mencegah pelanggaran hukum, dan mengatur perilaku masyarakat. Ini adalah bagian integral dari prinsip-prinsip hukum yang menciptakan tatanan hukum yang adil dan terukur.⁶⁷

⁶⁵ Sri Lestari Poernomo dan Nur Kholik, 2022, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Tasikmalaya, hal. 35.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Rahman Amin, 2020, *Perlindungan Hukum Justice Collaborator Dalam Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia: Studi Perkara Tindak Pidana Narkotika*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 261.

Beberapa konsep dasar yang terkait dengan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo melibatkan:⁶⁸

- a. Perlindungan Hak-Hak Asasi: Perlunya hukum sebagai alat untuk melindungi dan menegakkan hak-hak asasi manusia. Ini mencakup hak-hak sipil, politik, ekonomi, sosial, dan budaya individu.
- b. Keadilan: Pentingnya keadilan dalam sistem hukum. Perlindungan hukum harus memastikan bahwa individu dan kelompok mendapatkan perlakuan yang adil dan setara di bawah hukum.
- c. Hukum Sebagai Sarana Perlindungan: Hukum bukan hanya alat untuk menghukum pelanggaran, tetapi juga sebagai sarana perlindungan terhadap tindakan atau tindakan yang dapat merugikan individu atau masyarakat.
- d. Peran Penegak Hukum: Pentingnya peran lembaga penegak hukum dalam menjalankan tugas mereka untuk melindungi hak-hak individu dan menegakkan hukum dengan itikad baik.
- e. Hukum sebagai Instrumen Sosial: Hukum dianggap sebagai instrumen sosial yang dapat mengatur perilaku masyarakat dan memberikan kerangka kerja bagi tatanan sosial yang adil.
- f. Perlindungan Hak Properti: Perlindungan hukum juga mencakup hak-hak properti. Ini berarti bahwa hukum harus melindungi hak kepemilikan dan hak-hak terkait properti dengan memastikan bahwa peralihan hak atas properti terjadi secara sah.
- g. Pencegahan: Pencegahan konflik dan pelanggaran hukum sebanyak mungkin, bukan hanya mengatasi konsekuensi setelah terjadi.

⁶⁸ *Ibid.*

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo memberikan landasan penting untuk sistem hukum yang adil, yang menjaga keamanan hukum dan melindungi hak-hak individu. Penekanan pada keadilan, hak asasi manusia, dan perlindungan hak-hak properti adalah bagian integral dari pandangan hukumnya.⁶⁹

Perlindungan hukum terhadap tanah mencakup berbagai aspek untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah diakui, dihormati, dan dilindungi oleh hukum. Di Indonesia, perlindungan ini diatur oleh sejumlah undang-undang, peraturan pemerintah, dan kebijakan terkait.

Berikut ini adalah elemen-elemen utama dari perlindungan hukum terhadap tanah:⁷⁰

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip yang menjamin bahwa hak-hak atas tanah dapat dibuktikan secara sah dan diakui oleh hukum. Ini melibatkan;

1) Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan dan hak-hak atas tanah. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur prosedur pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah memiliki sertifikat yang sah.

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 9a1.

2) Sertifikat Tanah

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Proses penerbitan sertifikat melibatkan pengumpulan data fisik dan yuridis, verifikasi, dan pencatatan oleh Kantor Pertanahan.

b. Perlindungan Hak Pemilik

Perlindungan hak pemilik tanah melibatkan pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak individu atas tanah, termasuk:

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak tertinggi yang memberikan wewenang penuh kepada pemilik untuk menggunakan dan mengelola tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai

Hak-hak ini memberikan wewenang terbatas sesuai dengan tujuan penggunaannya, seperti untuk usaha pertanian, mendirikan bangunan, atau penggunaan lain yang diizinkan.

3) Hak-hak Tradisional dan Adat

Pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak tanah adat dan masyarakat lokal, yang seringkali memiliki sistem hukum tanah yang berbeda.

c. Penyelesaian Sengketa Tanah

Prosedur penyelesaian sengketa tanah penting untuk menjamin bahwa hak-hak pemilik tanah dilindungi dan sengketa diselesaikan secara adil.

Ini mencakup:

1) Pengadilan

Sistem peradilan menyediakan mekanisme bagi penyelesaian sengketa tanah, di mana pihak-pihak yang berselisih dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh putusan yang mengikat.

2) Mediasi dan Arbitrase

Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti mediasi dan arbitrase, yang dapat memberikan solusi yang lebih cepat dan kurang formal.

Perlindungan hukum terhadap tanah merupakan elemen penting dalam sistem hukum yang menjamin bahwa hak-hak individu dan masyarakat diakui dan dilindungi, serta mendorong penggunaan tanah yang berkelanjutan dan adil.

2. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu

”*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).⁷¹

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.⁷²

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D. Stout adalah “*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.⁷³

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Henc van Maarseven disebut sebagai “*blote macht*”, sedangkan kekuasaan

⁷¹ . Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*. Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan. hal. 22.

⁷² Adrian SUTedi, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1-30

⁷³ Stout HD, 2004, *de Betekenissen van de wet*, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, hal. 4.

yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara.⁷⁴

Teori kewenangan terkait dengan perlindungan hak atas tanah melibatkan pemahaman tentang bagaimana kekuasaan dan wewenang dalam mengelola, mengatur, dan melindungi hak-hak atas tanah dibagi dan dilaksanakan oleh berbagai pihak. Dalam konteks hukum agraria dan pertanahan, teori kewenangan ini menjadi penting untuk memastikan bahwa hak-hak atas tanah terlindungi secara efektif dan adil.⁷⁵

Teori kewenangan memastikan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tepat, cepat, dan transparan untuk memberikan kepastian hukum. Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan hukum pertanahan dan menindak tegas pelanggaran hak atas tanah.

Teori kewenangan terkait perlindungan hak atas tanah menekankan pentingnya distribusi dan pelaksanaan wewenang yang tepat untuk memastikan bahwa hak-hak atas tanah dilindungi secara efektif dan adil. Adanya koordinasi yang baik antara berbagai pihak yang memiliki kewenangan, kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan tanah dapat terwujud.

⁷⁴ A. Gunawan Setiardi, 1990, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 52.

⁷⁵ *Ibid.*, hal. 52.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam berbagai transaksi yang berkaitan dengan tanah. Proses yang dilakukan PPAT untuk mengurus tanah melibatkan beberapa tahapan penting, antara lain:

a. **Persiapan Dokumen**

Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah harus menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Dokumen ini termasuk sertifikat tanah, identitas pemilik tanah (KTP, KK), dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

b. **Verifikasi dan Pemeriksaan Dokumen**

PPAT akan memverifikasi keaslian dan kelengkapan dokumen yang diserahkan. Ini termasuk pengecekan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan tidak ada sengketa atau beban hak tanggungan yang masih ada.

c. **Penyusunan Akta**

Setelah dokumen diverifikasi, PPAT akan menyusun akta yang sesuai dengan jenis transaksi yang dilakukan, seperti Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, atau Akta Pembagian Hak Bersama.

d. Penandatanganan Akta

Pihak-pihak yang terlibat akan menandatangani akta di hadapan PPAT. PPAT juga menandatangani dan membubuhi cap serta nomor registrasi pada akta tersebut.

e. Pendaftaran Akta ke BPN

PPAT mengurus pendaftaran akta ke kantor BPN untuk mencatat perubahan hak atas tanah. Ini termasuk pengajuan permohonan balik nama atau penerbitan sertifikat baru.

f. Pembayaran Pajak

Dalam transaksi jual beli, pajak yang harus dibayarkan adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). PPAT biasanya membantu dalam proses perhitungan dan pembayaran pajak ini.

g. Penyerahan Dokumen

Setelah proses di BPN selesai dan sertifikat baru diterbitkan, PPAT akan menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada pihak yang berhak.

Tahapan-tahapan di atas menunjukkan betapa pentingnya peran PPAT dalam memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah adalah hal penting untuk memastikan bahwa PPAT dapat menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik tanpa takut akan adanya konsekuensi hukum yang tidak adil. PPAT memiliki tanggung jawab untuk

memastikan bahwa semua prosedur yang terkait dengan pembuatan akta tanah dilakukan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. PPAT wajib melakukan verifikasi dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak yang bertransaksi, memastikan keabsahan dan keautentikan dokumen tersebut.

Konsep perlindungan hukum mengacu pada sistem yang dirancang untuk memastikan hak-hak individu atau kelompok dilindungi oleh hukum. Ini melibatkan mekanisme dan prosedur yang memungkinkan seseorang untuk mencari keadilan ketika hak-haknya dilanggar. Perlindungan hukum bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil di mana hukum dihormati dan ditegakkan.⁷⁶

Semua individu harus diperlakukan sama di hadapan hukum, tanpa diskriminasi berdasarkan ras, agama, jenis kelamin, status sosial, atau faktor lainnya. Ini adalah fondasi utama dalam sistem hukum yang adil. Perlindungan hukum mencakup perlindungan terhadap hak asasi manusia yang meliputi hak untuk hidup, kebebasan pribadi, kebebasan berpendapat, dan hak atas perlakuan yang adil dalam proses hukum.⁷⁷

Individu memiliki akses ke pengadilan dan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya, hal ini berarti mereka harus mampu mengajukan perkara

⁷⁶ Sri Lestari Poernomo dan Nur Kholik, 2022, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Tasikmalaya, hal. 35.

⁷⁷ *Ibid.*,

mereka di pengadilan dan mendapatkan penanganan yang adil serta tidak memihak. Setiap individu yang dituduh melakukan pelanggaran hukum memiliki hak untuk membela diri, termasuk hak untuk mendapatkan bantuan hukum, hak untuk mengetahui tuduhan yang dihadapi, dan hak untuk mengajukan bukti dan saksi yang mendukung pembelaan mereka.

Hukum harus melindungi individu dari penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak berwenang, termasuk aparat pemerintah, polisi, dan pejabat publik lainnya. Mekanisme kontrol dan pengawasan harus ada untuk mencegah penyalahgunaan tersebut. Sistem hukum harus menyediakan mekanisme yang efektif untuk menyelesaikan sengketa, baik melalui pengadilan maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase.

Perlindungan hukum merupakan elemen fundamental dalam menjaga keadilan dan ketertiban dalam masyarakat. Ini memastikan bahwa hak-hak individu dihormati dan memberikan mekanisme untuk mencari keadilan ketika hak-hak tersebut dilanggar. PPAT memiliki perlindungan hukum selama menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PPAT bekerja dengan niat baik dan tidak melakukan kecurangan, kesalahan yang mungkin terjadi karena kekeliruan administratif atau teknis dapat dipertimbangkan sebagai tidak disengaja. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah, PPAT dapat membuktikan bahwa mereka telah menjalankan tugasnya sesuai dengan prosedur dan standar operasional yang telah ditetapkan.

PPAT selalu menjaga dokumentasi yang lengkap dan transparan terkait dengan setiap transaksi yang mereka lakukan. Hal ini penting sebagai bukti bahwa mereka telah menjalankan tugas sesuai dengan prosedur yang benar. Keterbukaan dan transparansi dalam proses pembuatan akta tanah juga dapat membantu mengurangi risiko sengketa di kemudian hari. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah, penyelesaian bisa dilakukan melalui jalur pengadilan atau mediasi. PPAT dapat memberikan keterangan dan bukti yang mendukung di pengadilan untuk menunjukkan bahwa mereka telah bekerja sesuai dengan ketentuan hukum.

Pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan yang belum pernah atau tidak mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat ke BPN Jayapura, sehingga dalil para Tergugat yang menyatakan Tergugat I tidak melakukan proses balik nama ke BPN karena ada pemblokiran dari pemberi hibah, telah masuk dalam pembuktian perkara, sehingga dengan demikian eksepsi para Tergugat ini tidak beralasan dan harus ditolak.

Pemblokiran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah tindakan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya peralihan hak atau tindakan hukum lain atas tanah tertentu selama masa blokir. Problematik pemblokiran sertifikat tanah seringkali muncul dalam berbagai konteks, antara lain karena ada sengketa hukum yang sedang berlangsung antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Pihak ketiga yang memiliki

kepentingan hukum terhadap tanah bisa mengajukan permohonan pemblokiran untuk mencegah transaksi yang merugikan mereka.

Pemblokiran sertifikat tanah membuat pemilik tidak bisa melakukan transaksi jual beli, peralihan hak, atau menjaminkan tanah tersebut selama masa blokir. Pemilik tanah dan pihak-pihak yang berkepentingan sering menghadapi ketidakpastian mengenai status hukum tanah yang diblokir. Proses pemblokiran dan pencabutan blokir bisa memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, mengingat harus melalui prosedur administratif dan/atau hukum.

Pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan pemblokiran ke BPN dengan melampirkan dokumen pendukung seperti putusan pengadilan atau bukti adanya sengketa. BPN meninjau permohonan dan dokumen pendukung sebelum memutuskan untuk memblokir sertifikat tanah. Pemblokiran dapat dicabut jika alasan pemblokiran telah selesai, misalnya sengketa telah diputuskan atau telah ada kesepakatan antara pihak yang bersengketa. Proses pencabutan juga memerlukan permohonan dan dokumen pendukung.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap dijelaskan bahwa PPAT atas nama Puspo Adi Cahyono tanggal 9 September 2015, Penggugat telah menandatangani Akta Hibah dihadapan Tergugat sebagai Notaris/PPAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00434, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan

dalam surat ukur tanggal tujuh Februari dua ribu empatbelas (07-02-2014) seluas 652 M2 (enam ratus lima puluh dua meter persegi).

Nomor Identifikasi 26.10.03.13.00447, terdaftar atas nama Analisis Demotekay, yang mana sertifikat tersebut sementara proses pengembalian batas di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, dan akan dilakukan proses pengecekan sertifikat, dan setelah selesai sertifikat tersebut akan dibalik nama Hibah ke atas nama Penggugat Marthinus Samuel, melalui Kantor Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penggugat sangat percaya kepada Tergugat I sebagai seorang Notaris yang sudah punya nama besar dan terkenal di Kota Jayapura, sehingga untuk proses Baliknama Hibah sertifikat Hak Milik Nomor 00434 Penggugat serahkan sepenuhnya kepada Tergugat I.

Semula proses Permasalahan Sertifikat antara Penggugat dan Ibu. Analisis Demotekay telah diselesaikan yang dengan adanya Surat Pernyataan Bersedia Mengembalikan Sertifikat Kepada Ahli Waris yang Sah yaitu Penggugat tertanggal 11 Mei 2014 bertempat di Polsek Abepura. Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan dalam point 1(satu) diatas maka dibuatlah Surat Akta Hibah atas obyek sertifikat sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Nomor : 16/PAC/XI/2017, yang di keluarkan oleh Tergugat. Setelah adanya Surat Pernyataan tertanggal 11 Mei 2014 tersebut proses Balik Nama sertifikat tidak berjalan sebagaimana isi kesepakatan tersebut.

Penggugat berpikir akibat lambatnya BPN Kota Jayapura dalam memproses Balik Nama penerbitan sertifikat tersebut maka, penggugat mengadakan permasalahan ini kepada Ombusman RI Perwakilan Papua yang melalui suratnya tertanggal 18 Agustus 2015 perihal permintaan Klarifikasi terkait penerbitan sertifikat Nomor : 00434 An. Analisis Demotekay.

Saat kuasa hukum Penggugat ke Kantor Tergugat I dan Tergugat II untuk menanyakan proses Balik nama sertifikat, kuasa hukum Penggugat bertemu dengan Tergugat II dan dijawab bahwa berkas sudah diserahkan ke BPN Kota Jayapura. Tanggal 20 Agustus 2018, Kuasa Hukum Martinus Samuel kembali ke kantor BPN Kota Jayapura untuk mengecek perkembangan Proses Balik Nama sertifikat, akan tetapi Ibu Yeni dan Pak Baharudin tidak berada di tempat dengan alasan bahwa Ibu Yeni sedang berada di Makassar karena sedang berduka sedangkan Pak Baharudin sedang menunaikan Ibadah Haji.

Tanggal 22 September 2018 Kuasa Hukum Penggugat kembali ke kantor Tergugat I dan Tergugat II untuk koordinasi bukti surat tetapi yang bersangkutan tidak ada di tempat. Tanggal 28 September 2018 setelah mendengar Keberatan Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Hukum kemudian menyurati Dewan Pengawas Ikatan Notaris Indonesia di Jayapura; 18. Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2018 sebelum persidangan berlangsung, Kuasa hukum kembali menghubungi Tergugat I dan Tergugat II untuk hadir di persidangan.

Tergugat II menyatakan bersedia untuk menjadi saksi dan saat ini sedang dalam perjalanan ke Waena Cuma terhalang macet, tetapi ternyata sampai persidangan berakhir Tergugat II tidak pernah muncul. Kuasa Hukum kemudian menghubungi lagi lewat telepon keberadaan Tergugat II dan dijawab melalui telpon oleh Tergugat II bahwa dirinya mengaku belum mendaftarkan permohonan Balik Nama Sertifikat di BPN.

Proses pembuktian Persidangan Tata Usaha Negara Jayapura di Waena, Penggugat kembali menghubungi Tergugat I dan Tergugat II agar bisa datang atau mengutus salah seorang stafnya untuk bisa hadir sebagai Saksi dalam persidangan dan menyampaikan proses pengurusan balik nama sertifikat Penggugat seperti yang disampaikan lewat telepon , tetapi ternyata sampai proses persidangan selesai dengan Pembacaan Putusan, Tergugat I ataupun Tergugat II sama sekali tidak ada itikad baik untuk mau hadir memberikan keterangan di sidang PTUN tersebut.

Tidak adanya itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk hadir memberikan keterangan sebagai saksi dipersidangan PTUN Jayapura dalam Nomor: 03/P/FP/2018/PTUN Jayapura telah membuktikan bahwa Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah memberikan informasi dan data yang benar kepada Penggugat mengenai Proses Balik Nama Sertifikat Penggugat.

Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang TIDAK PERNAH mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat tersebut ke BPN Jayapura mengakibatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00434,

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal Tujuh Februar Dua Ribu Empat Belas (07-02-2014) seluas 652 M2 (enam ratus lima puluh dua meter persegi), Nomor Identifikasi 26.10.03.13.00447, belum diproses atas nama Penggugat. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang belum pernah atau tidak mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat tersebut ke BPN Jayapura adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat.

Kerugian karena mengeluarkan biaya-biaya untuk mengecek berkas di BPN Jayapura, menghadiri persidangan PTUN Jayapura, menghadirkan saksi, membayar rental mobil, legesalat bukti, foto copy, meterai, dsb, sebagai akibat adanya perkara ini sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus jutarupiah). Kerugian Immateriil.

Akibat adanya perkara perdata ini, Penggugat merasa sangat dirugikan dengan kerugian Immateriil atau Materiil berupa perasaan tidak menyenangkan, stress, tersitanya waktu dan pikiran selama pengurusan perkara ini selama lebih dari setahun sampai dengan proses persidangannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura dan persidangan nanti di Pengadilan Negeri Klas I A Jayapura yang mana kerugian tersebut jika dikompensasi dengan nilai keuangan maka jumlahnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sebesar Rp.300.000.000 + Rp5.000.000.000,- = Rp.5.300.000.000 (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dan jumlah tersebut akan

bertambah 5% setiap bulan sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan setelah dibayar tuntas dan sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim mencermati gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mendalilkan perbuatan para Tergugat yang belum pernah atau tidak mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat ke BPN Jayapura adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat; Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat, pada angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) pada pokoknya Penggugat mendalilkan Penggugat telah menandatangani Akta Hibah dihadapan Tergugat I sebagai Notaris/PPAT atas sertifikat Nomor 00434, yang terdaftar atas nama Analis Demotekay dan setelah selesai proses pengembalian batas akan dibalik nama hibah atas nama Penggugat melalui kantor Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga proses balik nama hibah sertifikat hak milik Nomor 00434 Penggugat serahkan sepenuhnya kepada Tergugat I, sehingga Majelis Hakim berpendapat perjanjian balik nama hibah sertifikat dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I.

Berdasarkan gugatan Penggugat, perjanjian untuk melakukan balik nama hibah sertifikat dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai Notaris/PPAT, sehingga perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan tidak dilaksanakan perjanjian tersebut yang dalam gugatan Penggugat adalah perbuatan yang belum pernah atau tidak mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat hanya mengikat kepada Penggugat dan Tergugat

I, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II seharusnya tidak ditarik dalam perkara ini.

Tentang kurang pihak dalam eksepsi Tergugat yang ditarik dalam gugatan (*Plurium litis consortium*) sangat jelas dalam dalil gugatannya Penggugat mengatakan bahwasannya penggugat mendapatkan perolehan hak atas sertifikat tersebut dari Analisis demotekay yang memberikan penggugat hak atas sertifikat tersebut dengan cara menghibahkannya.

Plurium Litis Consortium atau kurang pihak dalam eksepsi tergugat yang ditarik dalam gugatan adalah situasi di mana dalam suatu perkara perdata, pihak penggugat tidak mencantumkan semua pihak yang seharusnya terlibat dalam gugatan tersebut. Ini dapat menyebabkan gugatan dianggap cacat atau tidak lengkap karena tidak semua pihak yang berkepentingan diikutsertakan.

Jenis-jenis *Plurium Litis Consortium* yaitu ; a) kurang pihak aktif, di mana pihak penggugat tidak mencantumkan semua pihak yang memiliki hak atau kepentingan untuk mengajukan gugatan; b) kurang pihak pasif, di mana pihak tergugat tidak mencantumkan semua pihak yang memiliki kewajiban atau tanggung jawab atas gugatan tersebut.

Eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh tergugat jika diterima oleh hakim, bisa menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). artinya, gugatan ditolak bukan karena pokok perkaranya, tetapi karena cacat formil terkait pihak yang terlibat. Hakim dapat memerintahkan penggugat untuk melengkapi gugatan dengan mencantumkan

pihak-pihak yang kurang sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara. Penggugat dapat memperbaiki gugatan dengan mencantumkan pihak yang kurang, baik sebagai pihak penggugat tambahan atau tergugat tambahan. Ini biasanya dilakukan melalui proses amandemen atau perbaikan gugatan sebelum persidangan dilanjutkan.

Memastikan semua pihak yang relevan terlibat dalam gugatan adalah hal yang krusial dalam perkara perdata, karena hal ini mempengaruhi keabsahan dan kelengkapan gugatan serta dapat mencegah adanya putusan yang tidak adil atau tidak menyeluruh.

Keterkaitan dengan permasalahan *in casu* dimana yang menjadi keberatan Penggugat adalah lambannya proses balik nama yang dilakukan Tergugat I, namun patut diketahui keterlambatan tersebut disebabkan oleh adanya pembelokiran ke kantor pertanahan kota jayapura yang dilakukan oleh Pemberi Hibah (analisis demotekay), sehingga kurang tepat apabila pemberi hibah sama sekali tidak tarik sebagi pihak dalam perkara ini, hal ini sejalan dengan putusan MA No.1125 K/Pdt/1984 dimana pihak pemberi hibah tersebut juga mempunyai Urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan dan hak peralihannya.

Sangat tidak tepat apabila dikatakan Tergugat I dan II harus mengganti biaya kerugian materil dan *In materil* yang dialami penggugat terlebih lagi nilai yang diajukan sangatlah Fantastis melebihi akal sehat dan nalar manusia normal. Sebab sejak awal penggugat tidak pernah merincikan pengeluarannya

secara jelas. Sangatlah tidak masuk akal apabila dikatakan mengalami kerugian sampai melebihi nilai 5 Milyar, sebab sejak awal sertifikat adalah peralihan hak secara hibah, dimana pemberian hibah sama sekali tidak mengeluarkan uang sepeserpun, bahkan bila kami bisa jelaskan lagi sampai saat ini Tergugat I sama sekali belum mendapatkan pembayaran terhadap jasanya dari penggugat terkait proses balik nama yang dilakukan Tergugat I.

Dalil Penggugat terkait kerugian yang iya alami sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dimana kerugian tersebut lebih dikarenakan akibat gugatan di PTUN dan biaya legalisir terhadap perkara PTUN sangat lah keliru apabila pengeluaran yang dikeluarkan untuk kepentingan pribadinya sendiri dibebankan kesemuanya kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menggantinya.

Mengenai eksepsi Para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat obscur libel (gugatan kabur) karena jumlah kerugian tidak jelas darimana sumbernya, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah masuk dalam pembuktian pokok perkara sehingga tidak beralsan hukum dan harus ditolak.

Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap memutuskan bahwa; a) mengabulkan Eksepsi Para Tergugat sebagian; Dalam Pokok Perkara; b) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; c) menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 896.000,00 (delapan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

PPAT dalam menjalankan kewenangan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap sesuai dengan profesinya yang diakui dan diatur oleh hukum untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti. PPAT memiliki peran penting dalam proses transaksi properti dan memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang sah secara hukum.⁷⁸

Peran utama PPAT pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap adalah membuat akta-akta tanah dan mengesahkannya. Mereka juga bertanggung jawab untuk memeriksa legalitas transaksi properti, memastikan semua dokumen dan persyaratan telah dipenuhi, serta memberikan jasa konsultasi dan nasihat hukum kepada pihak yang terlibat dalam transaksi.⁷⁹

Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, memberikan jaminan atas hak dan kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT menekankan bahwa PPAT harus

⁷⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 17

⁷⁹ *Ibid.*

menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Pembinaan ini dilakukan untuk memastikan PPAT mematuhi aturan yang berlaku, sementara pengawasan bertujuan untuk mencegah dan menindak pelanggaran. Apabila PPAT terbukti melanggar aturan yang ditetapkan, maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sanksi ini dapat berupa teguran, peringatan, hingga pencabutan izin sebagai PPAT.

Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT menjelaskan bahwa:

Ayat (1) Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.

Ayat (2) PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum.

Ayat (3) Bantuan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan.

Ayat (4) Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Ayat (5) Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT juga memberikan hak kepada PPAT untuk melakukan pembelaan diri jika mereka dianggap telah melanggar aturan atau dituntut secara hukum. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT agar mereka memiliki kesempatan untuk membela diri sebelum dijatuhkan sanksi.

Konsep kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan perlindungan hukum terhadap profesinya mencakup pemahaman mengenai peran, wewenang, dan tanggung jawab PPAT serta mekanisme perlindungan hukum yang memastikan PPAT dapat menjalankan tugasnya secara profesional dan integritasnya terjaga.

Dewan Pengawas PPAT memiliki peran penting dalam mengawasi dan memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan dan etika profesi yang berlaku. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT. Ini mencakup pemeriksaan berkala terhadap kegiatan PPAT untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi.

Dewan Pengawas PPAT memiliki peran menerima pengaduan atau laporan dari masyarakat, pihak yang bertransaksi, atau instansi terkait

mengenai dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Melakukan investigasi awal terhadap pengaduan yang diterima untuk menentukan kebenaran dugaan pelanggaran tersebut.

Dewan Pengawas PPAT melakukan pemeriksaan mendalam terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Ini termasuk memeriksa dokumen, melakukan wawancara dengan pihak terkait, dan mengumpulkan bukti-bukti yang relevan. Dewan Pengawas Bekerja sama dengan instansi lain, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau aparat penegak hukum, jika diperlukan untuk penyelidikan yang lebih komprehensif.

Dewan Pengawas PPAT menegakkan kode etik profesi PPAT dan memberikan sanksi disiplin terhadap PPAT yang terbukti melanggar ketentuan tersebut. Sanksi yang dapat diberikan oleh Dewan Pengawas PPAT meliputi teguran, peringatan tertulis, skorsing sementara, hingga pencabutan izin praktik PPAT jika pelanggaran yang dilakukan bersifat berat atau berulang.

Dewan Pengawas PPAT memberikan penyuluhan dan pembinaan kepada PPAT mengenai peraturan, prosedur, dan kode etik yang harus dipatuhi dalam menjalankan tugas. Mengadakan pelatihan dan seminar untuk meningkatkan kompetensi dan pemahaman PPAT mengenai aspek hukum dan etika profesi.

Dewan Pengawas PPAT melaporkan hasil pengawasan, investigasi, dan tindakan yang diambil terhadap PPAT yang melanggar kepada instansi yang berwenang, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional (ATR/BPN). Memberikan rekomendasi mengenai perbaikan prosedur, regulasi, atau kebijakan yang dapat mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa depan. Dengan menjalankan fungsi-fungsi tersebut, Dewan Pengawas PPAT berperan penting dalam menjaga integritas, profesionalisme, dan kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT.

Kasus di mana pemblokiran dilakukan dengan alasan yang tidak sah atau disalahgunakan oleh pihak yang tidak berhak. Prosedur administrasi yang panjang dan birokrasi yang berbelit-belit dapat menghambat penyelesaian sengketa dan pencabutan blokir. Pemilik tanah sering kali kurang mendapatkan informasi yang memadai mengenai status pemblokiran dan langkah-langkah yang harus diambil untuk mengatasi masalah tersebut.

Konsep PPAT mencakup peran penting mereka dalam memfasilitasi transaksi properti yang sah, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, dan menjaga kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan properti. Mereka beroperasi dalam kerangka hukum yang ketat dan harus mematuhi standar profesional yang tinggi.⁸⁰

PPAT apabila terbukti melakukan pelanggaran hukum seperti pemalsuan dokumen atau kolusi dalam pembuatan akta tanah, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, pidana, atau perdata sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun, jika sengketa terjadi bukan karena

⁸⁰ *Ibid.*

kesalahan PPAT, misalnya karena adanya klaim ganda dari pihak ketiga atau sengketa yang muncul setelah akta dibuat, PPAT biasanya tidak bertanggung jawab secara langsung atas sengketa tersebut.

PPAT dapat memanfaatkan asuransi profesi untuk melindungi diri dari klaim hukum yang mungkin timbul terkait dengan pekerjaannya. Asuransi ini dapat memberikan bantuan hukum dan menanggung biaya-biaya yang timbul dari proses hukum. PPAT juga dapat mendapatkan bantuan hukum dari asosiasi profesi, seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang dapat memberikan pendampingan dan advokasi dalam kasus hukum yang dihadapi.

Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menjelaskan bahwa tugas pokok dari PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan pedoman dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah oleh sistem peraturan yang berlaku.

Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) diantaranya adalah; a) jual-beli, b) tukar-menukar, c) hibah, d) pemasukan perusahaan (*inbreng*), e) pembagian hak bersama. F) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik,

g) pemberian hak tanggungan, h) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tergugat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap menjelaskan dalam eksepsi bahwa tergugat II hanya karyawan yang bekerja pada Tergugat I dimana dalam menjalankan pekerjaannya Tergugat II hanya mengikuti perintah atasan tempatnya bekerja, bila kita kaitkan dengan perkara ini dan mengikuti alur pemikiran dari pada kuasa hukum Penggugat, maka seharusnya semua pegawai yang bekerja pada kantor Tergugat I haruslah ditarik sebagai pihak sebab seluruh pegawai pada kantor Tergugat I semuanya memiliki andil dan mempunyai peran terhadap proses balik nama sertifikat yang dimohonkan penggugat.

Hanya menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah sebuah kekeliruan. Selanjutnya bila kita melihat isi dari pada pasal 1340 KUHPerdara yang bunyinya sebagai berikut “persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya” maka kedudukan Tergugat II sama sekali tidak dapat ditarik sebagai pihak yang harus bertanggung jawab dikarenakan Tergugat II sama sekali tidak pernah ikut menandatangani perjanjian kerjasama, dimana yang saling terkait dalam hal pekerjaan ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat I saja.

Tergugat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap menggunakan kewenangannya sesuai dengan Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menjelaskan bahwa “kode etik berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT

pengganti baik terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) maupun dalam kehidupan sehari-hari”

Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia:

- a. Menyelenggarakan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memberikan pelayanan yang baik dan tidak membeda-bedakan pihak-pihak yang berhadapan.
- c. Memberikan penjelasan tentang maksud dan tujuan serta akibat-akibat hukum dari perbuatan hukum yang akan dibuatkan aktanya.
- d. Mencatat dalam buku daftar yang ada di kantor PPAT tentang perbuatan hukum yang dibuatnya.
- e. Menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Menyimpan dan memelihara buku daftar serta dokumen lainnya yang ada di kantor PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Menjaga kerahasiaan akta yang dibuatnya dan segala sesuatu yang diperoleh berdasarkan keterangan dari para pihak yang berhadapan.

Penggugat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn-jap memperoleh kepemilikan hak atas tanah tidak sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:⁸¹

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, pemberian berdasarkan aturan adat serta perbuatan lainnya dengan tujuan untuk

⁸¹ *Ibid*, hal. 65.

memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur melalui peraturan pemerintah.

- b. Jual beli, penukaran, hibah, pemberian melalui wasiat dan juga perbuatan lainnya dengan tujuan baik secara langsung ataupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, warga negara selain warga negara Indonesia yang mempunyai kewarga negaraan asing atau juga kepada badan hukum terkecuali yang sudah ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 21 Ayat (2) adalah batal karena hukum dan dialihkan secara otomatis kepada negara berdasarkan ketentuan hak dari pihak lain membebani secara langsung setiap pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak bias dilakukan penuntutan.

B. Akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan

Sengketa tanah merupakan perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih terkait dengan kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah. Sengketa tanah dapat melibatkan individu, kelompok, perusahaan, atau bahkan instansi pemerintah. Sengketa ini sering kali kompleks dan bisa melibatkan berbagai aspek hukum, sosial, dan ekonomi. Berikut beberapa penyebab umum terjadinya sengketa tanah:

- a. Tumpang Tindih Kepemilikan

Terjadinya tumpang tindih sertifikat atau dokumen kepemilikan tanah, di mana lebih dari satu pihak mengklaim memiliki hak atas sebidang tanah yang sama.

- b. Perbedaan Batas Tanah

Ketidaksepakatan mengenai batas-batas tanah antara pemilik tanah yang bersebelahan. Hal ini bisa terjadi akibat ketidakjelasan batas pada sertifikat tanah atau karena adanya perubahan fisik di lapangan.

c. Warisan dan Pewarisan

Sengketa yang timbul akibat perbedaan pendapat antara ahli waris mengenai pembagian tanah yang diwariskan. Masalah ini bisa semakin rumit jika tidak ada wasiat yang jelas atau jika terdapat banyak ahli waris.

d. Penggunaan Tanah

Konflik yang muncul akibat perbedaan kepentingan penggunaan tanah, misalnya antara penggunaan tanah untuk pertanian dan pembangunan infrastruktur, atau antara penggunaan komersial dan pemukiman.

e. Penyerobotan Tanah

Terjadinya penguasaan tanah secara tidak sah oleh pihak yang tidak berhak. Ini bisa berupa pendudukan ilegal atau penggarapan tanah tanpa izin dari pemilik sah.

f. Kebijakan dan Pengaturan Pemerintah

Kebijakan pemerintah terkait redistribusi tanah, pengadaan tanah untuk pembangunan, atau perubahan tata ruang bisa memicu sengketa, terutama jika tidak ada konsultasi yang memadai dengan masyarakat yang terdampak.

g. Ketiadaan atau Ketidakjelasan Dokumen

Sengketa yang timbul karena ketidakjelasan atau ketiadaan dokumen kepemilikan yang sah, misalnya karena tanah tersebut belum terdaftar secara resmi atau dokumen kepemilikan hilang atau rusak.

h. Pemalsuan Dokumen

Terjadinya sengketa karena adanya pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, yang menyebabkan munculnya klaim-klaim yang tidak sah atas tanah tersebut.

Sengketa tanah memerlukan penyelesaian yang adil dan berdasarkan hukum untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Penyelesaian sengketa tanah bisa dilakukan melalui beberapa cara:

a. Mediasi dan Negosiasi

Proses penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi atau negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa dengan bantuan mediator atau pihak ketiga yang netral.

b. Arbitrase

Penyelesaian sengketa melalui proses arbitrase, di mana pihak-pihak yang bersengketa sepakat untuk menunjuk arbiter yang akan memberikan keputusan yang mengikat.

c. Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, di mana hakim akan mendengarkan argumen dan bukti dari kedua belah pihak dan memberikan keputusan berdasarkan hukum yang berlaku.

d. Konsiliasi

Proses penyelesaian sengketa dengan bantuan konsiliator yang berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 k/pdt/2021 bahwa Penggugat mengajukan kasasi atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap yang isinya yaitu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang belum pernah atau tidak mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat tersebut ke BPN Jayapura adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Penggugat dalam kasasi memohon kepada hakim memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat tersebut ke BPN Jayapura.

Memohon kepada hakim bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang dwangsom kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.00 (lima juta rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II yang akan di buat dalam daftar

tersendiri. Menyatakan putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walau ada verzet, perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat I dan atau Tergugat II.

Sanksi terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang melanggar kode etik profesinya diatur dalam berbagai peraturan yang mengatur jabatan PPAT dan profesi terkait. Dalam hal ini, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu regulasi yang relevan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 mengatur tentang kewajiban dan larangan bagi PPAT, serta sanksi yang dapat dijatuhkan apabila terjadi pelanggaran. Pasal 10 Ayat (1) mengatur bahwa PPAT wajib melaksanakan tugasnya dengan jujur, saksama, mandiri, tidak memihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya. Pasal 10 Ayat (2) mengatur bahwa PPAT dilarang melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.

Pasal 27 mengatur tentang sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar ketentuan dalam peraturan ini atau kode etik profesi. Pasal 27 Ayat (1) mengatur bahwa PPAT yang melanggar ketentuan dalam peraturan ini dikenai sanksi administratif berupa: a) Teguran lisan; b) Teguran tertulis; c) Pemberhentian sementara; d) Pemberhentian dengan hormat; e) Pemberhentian dengan tidak hormat. Pasal 27 Ayat (2) mengatur bahwa pemberian sanksi

administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

Kode etik profesi PPAT yang ditetapkan oleh organisasi profesi, seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), juga mengatur tentang pelanggaran kode etik dan sanksi yang dapat dikenakan. Sanksi yang biasa diatur dalam kode etik profesi meliputi: a) Teguran, berupa lisan atau tertulis atas pelanggaran ringan. b) Skorsing, berupa penangguhan izin praktek sementara waktu atas pelanggaran yang lebih serius dan c) Pencabutan Izin praktek secara permanen atas pelanggaran berat. Penegakan kode etik dilakukan oleh Dewan Kehormatan yang dibentuk oleh organisasi profesi (IPPAT). Dewan Kehormatan ini bertugas menerima, memeriksa, dan memutuskan aduan pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh PPAT.

Terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 19 November 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 28 November 2019 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jayapura yang membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Jayapura dengan menolak gugatan Penggugat tidak salah menerapkan hukum.

Tergugat I dalam tugas dan tanggung jawabnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan tugasnya dengan mengajukan

permohonan balik nama objek sengketa Hak Milik Nomor 00434 atas nama Analis Demotekay kepada atas nama Penggugat yang didasarkan dengan Akta Hibahnya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jayapura, dan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura permohonan tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena adanya pemblokiran di nama pemilik objek sengketa yang juga merupakan saksi Para Tergugat (Analis Demotekay) menyatakan di persidangan pada pokoknya keberatan terhadap hibah tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat I sehubungan dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai PPAT tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah, akan mempertimbangkan berbagai jenis bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Hakim akan memeriksa keaslian dan keabsahan dokumen yang diajukan. Ini termasuk memastikan bahwa sertifikat tanah tidak palsu dan akta-akta yang dibuat oleh PPAT sah secara hukum. Hakim akan mengevaluasi kesesuaian antara berbagai bukti yang diajukan. Misalnya, apakah sertifikat tanah sesuai dengan peta dan surat ukur yang ada.

Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi berdasarkan kredibilitas dan relevansi keterangan tersebut dengan perkara yang sedang disidangkan. Hakim juga akan mempertimbangkan konteks sejarah kepemilikan tanah dan fakta-fakta lapangan yang mungkin diperoleh melalui

pemeriksaan setempat atau tinjauan langsung ke lokasi tanah yang disengketakan.

Hakim akan memutuskan berdasarkan pertimbangan yuridis, yaitu penerapan hukum yang berlaku sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan. Ini termasuk penerapan undang-undang agraria, hukum perdata, dan peraturan terkait lainnya. Setelah mempertimbangkan semua bukti yang diajukan, hakim akan membuat putusan yang menentukan siapa pemilik sah dari tanah yang disengketakan atau bagaimana hak atas tanah tersebut harus diatur.

Putusan ini didasarkan pada bukti yang paling kuat dan relevan serta sesuai dengan hukum yang berlaku. Keputusan hakim dalam sengketa tanah memiliki dampak besar terhadap status kepemilikan dan penggunaan tanah, serta dapat menjadi preseden bagi kasus-kasus serupa di masa depan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 k/pdt/2021 bahwa Penggugat mengajukan kasasi atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jak terkait dengan PPAT sudah menjalankan sebagaimana ketentuan Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur:

- (1) Menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT atau PPAT sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT atau PPAT sementara;
- (2) Organisasi profesi PPAT atau PPAT sementara sebagaimana dijelaskan pada Ayat (1) wajib melakukan penyusunan 1 (satu) kode etik profesi

PPAT yang berlaku pada skala nasional untuk dipatuhi setiap PPAT ataupun PPAT sementara.

- (3) Penyusunan kode etik profesi PPAT yang dijelaskan pada ayat (2) dijalankan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama;
- (4) Kode etik profesi PPAT yang disusun sebagaimana penjelasan pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan berdasarkan pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT;
- (5) PPAT dan PPAT sementara wajib taat dan patuh terhadap kode etik profesi PPAT berdasarkan Ayat (2).

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah”. Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah, seperti sertifikat tanah dan surat-surat hak atas tanah”. Pasal 12 “memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memberikan saran dan nasihat hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti”. Pasal 13 “mengatur bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk mengesahkan akta tanah yang mereka buat, dan akta yang telah disahkan oleh PPAT adalah bukti sah”.⁸²

⁸² *Ibid.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban daripada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pada Pasal 11 “mengatur bahwa PPAT wajib memeriksa status kepemilikan tanah, termasuk memeriksa apakah ada batasan atau pembatasan dalam pengalihan tanah”. Pasal 16 “mengatur bahwa PPAT harus mematuhi etika profesi dan melaporkan setiap pelanggaran atau perbuatan yang melanggar hukum”.⁸³

Teori kewenangan (*authority theory*) berfokus pada legitimasi dan dasar hukum yang memberikan suatu badan atau individu kemampuan untuk membuat keputusan yang mengikat. Dalam konteks Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), teori kewenangan menjelaskan dasar hukum dan legitimasi yang diberikan kepada PPAT untuk menjalankan tugas dan fungsinya.

Kewenangan PPAT diatur dalam undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan pelaksana lainnya. Di Indonesia, dasar hukum PPAT terutama diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT diangkat oleh pemerintah dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ini memberikan legitimasi kepada PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Jenis-jenis Kewenangan:

a. Kewenangan Atributif

⁸³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewenangan yang langsung diberikan oleh undang-undang atau peraturan.

b. Kewenangan Delegatif

Kewenangan yang diberikan oleh pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada PPAT.

c. Kewenangan Mandatori

Kewenangan yang harus dijalankan oleh PPAT berdasarkan perintah hukum atau regulasi.

Implementasi kewenangan PPAT secara tepat dan sesuai hukum sangat penting untuk memastikan transaksi dan kepemilikan tanah yang sah, serta menjaga integritas sistem pertanahan di Indonesia.

Kesimpulan peneliti terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 k/pdt/2021 bahwa Penggugat mengajukan kasasi atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/pdt.g/2018/pn jap bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan tugasnya dengan baik dan tidak melakukan pelanggaran hukum dan menikmati beberapa konsekuensi positif terhadap status profesinya. PPAT yang mematuhi hukum tetap dikenal sebagai profesional yang dapat dipercaya dan dihormati. Hal ini meningkatkan reputasi mereka di mata masyarakat dan kolega.

Kredibilitas PPAT akan terjaga, yang sangat penting dalam profesi yang melibatkan pembuatan akta-akta autentik yang memerlukan tingkat kepercayaan yang tinggi dari masyarakat. PPAT yang tidak melakukan

pelanggaran hukum tidak akan menghadapi risiko pencabutan lisensi atau izin praktik. Hal ini memastikan keberlanjutan karir mereka dalam jangka panjang.

Reputasi yang baik membuka peluang karir yang lebih baik, termasuk kemungkinan untuk mendapatkan posisi yang lebih tinggi atau tanggung jawab yang lebih besar dalam organisasi atau lembaga terkait. Klien cenderung akan kembali dan merekomendasikan PPAT yang mereka anggap jujur dan profesional. Ini menciptakan basis klien yang setia.

PPAT yang mematuhi hukum akan memiliki hubungan kerja yang baik dengan kolega, instansi pemerintah, dan pihak-pihak terkait lainnya. Organisasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) mungkin memberikan penghargaan kepada anggota yang menunjukkan dedikasi dan integritas dalam menjalankan tugas mereka. PPAT yang menunjukkan kinerja baik dan kepatuhan terhadap hukum mungkin mendapatkan pengakuan atau penghargaan dari instansi pemerintah terkait.

Kode etik profesi PPAT yang berlaku yaitu hasil keputusan Kongres IV PPAT tanggal 31 Agustus – 1 September Tahun 2007. Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT dijelaskan bahwa “kode etik PPAT yang selanjutnya disebut kode etik merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan atas dasar keputusan kongres atau yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan serta berlaku untuk ditaati oleh setiap anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan semua yang menjalankan tugas jabatan dari PPAT termasuk juga PPAT pengganti”.

PPAT yang tidak terlibat dalam pelanggaran hukum seringkali lebih berpeluang untuk mengikuti program pelatihan dan pendidikan berkelanjutan yang diselenggarakan oleh organisasi profesi atau lembaga pemerintah. Peluang untuk mendapatkan sertifikasi tambahan dan mengembangkan keterampilan baru lebih besar bagi PPAT yang menunjukkan kinerja baik dan etika profesional yang tinggi.

PPAT yang mematuhi hukum tidak perlu khawatir tentang tindakan hukum atau sanksi administratif yang dapat mengganggu stabilitas profesional dan pribadi mereka. Dengan menjalankan tugas sesuai dengan hukum dan etika, PPAT turut berkontribusi dalam peningkatan kualitas sistem hukum pertanahan dan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT yang mematuhi hukum juga dapat berperan dalam edukasi publik mengenai pentingnya kepatuhan terhadap hukum dan prosedur yang benar dalam transaksi pertanahan.

Putusan pengadilan dalam sengketa tanah memiliki dampak yang signifikan terhadap berbagai aspek yang melibatkan para pihak yang bersengketa serta masyarakat luas. Berikut adalah beberapa dampak utama dari putusan pengadilan terhadap sengketa tanah:

a. Kepastian Hukum

Putusan pengadilan memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan atau penguasaan tanah yang dipersengketakan. Ini membantu mengakhiri ketidakpastian yang mungkin telah berlangsung lama.

b. Pemulihan Hak

Putusan pengadilan dapat memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan dalam sengketa. Misalnya, jika tanah yang dipersengketakan dikuasai secara tidak sah oleh pihak lain, pengadilan dapat memutuskan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemilik sahnya.

c. Pencegahan Konflik Lanjutan

Dengan adanya putusan yang jelas, potensi konflik lanjutan antara pihak-pihak yang bersengketa dapat diminimalisir. Ini membantu menciptakan stabilitas dan ketertiban di masyarakat.

d. Penegakan Keadilan

Putusan pengadilan berfungsi untuk menegakkan keadilan dengan memberikan hak kepada pihak yang benar berdasarkan bukti dan hukum yang berlaku. Ini juga memberikan pelajaran penting mengenai pentingnya kepatuhan terhadap hukum.

e. Implikasi Ekonomi

Kepastian mengenai kepemilikan tanah dapat mendorong investasi dan pengembangan ekonomi. Sebaliknya, jika putusan pengadilan tidak segera dilaksanakan, ini bisa menghambat pembangunan dan menimbulkan kerugian ekonomi.

f. Pengaruh Sosial

Putusan pengadilan dapat mempengaruhi hubungan sosial antara pihak-pihak yang bersengketa serta dengan komunitas sekitarnya. Kadang-

kadang, meskipun ada putusan pengadilan, hubungan sosial tetap tegang jika salah satu pihak merasa tidak puas.

g. Proses Eksekusi

Setelah putusan pengadilan, proses eksekusi menjadi langkah penting berikutnya. Eksekusi yang efektif dan tepat waktu adalah kunci untuk memastikan bahwa keputusan tersebut diimplementasikan dengan benar dan hak-hak pihak yang menang dilindungi.

h. Precedent (Yurisprudensi)

Putusan pengadilan bisa menjadi yurisprudensi atau acuan bagi kasus-kasus serupa di masa depan. Ini membantu dalam pengembangan hukum agraria dan memberikan panduan bagi hakim dalam memutuskan perkara yang serupa.

i. Perubahan Regulasi

Putusan pengadilan juga bisa mendorong pemerintah atau lembaga terkait untuk mengevaluasi dan merevisi regulasi atau kebijakan yang ada guna mencegah terjadinya sengketa serupa di masa depan.

j. Biaya dan Waktu

Putusan pengadilan biasanya mengakhiri proses hukum yang bisa sangat memakan biaya dan waktu. Hal ini dapat memberikan kelelahan finansial dan psikologis bagi pihak-pihak yang terlibat.

Putusan pengadilan dalam sengketa tanah adalah langkah penting untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum. Namun, pelaksanaan putusan

tersebut harus dilakukan dengan efektif dan adil untuk mencapai hasil yang diinginkan dan menghindari dampak negatif yang mungkin timbul.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak bersalah namun terlibat dalam sengketa tanah atau dituduh melakukan pelanggaran dapat menghadapi berbagai dampak, baik secara profesional maupun pribadi. Berikut adalah beberapa dampak yang mungkin terjadi:

PPAT yang tidak bersalah tetapi terlibat dalam sengketa tanah mungkin menghadapi kerusakan reputasi. Meski tidak terbukti bersalah, tuduhan atau keterlibatan dalam sengketa bisa menimbulkan persepsi negatif di masyarakat atau di antara klien mereka. Menghadapi tuduhan atau keterlibatan dalam sengketa tanah bisa menimbulkan stres dan tekanan psikologis yang signifikan bagi PPAT. Proses hukum yang panjang dan ketidakpastian hasilnya dapat berdampak buruk pada kesehatan mental mereka.

PPAT mungkin perlu mengeluarkan biaya yang signifikan untuk membela diri mereka di pengadilan atau selama investigasi. Biaya ini mencakup honor advokat, biaya pengadilan, dan biaya lainnya yang terkait dengan proses hukum. Proses hukum yang panjang dapat menyita waktu dan energi PPAT, mengganggu produktivitas mereka dalam menjalankan tugas sehari-hari. Ini bisa berdampak pada pelayanan kepada klien dan operasional kantor PPAT.

Tuduhan atau keterlibatan dalam sengketa bisa mempengaruhi hubungan profesional PPAT dengan kolega, klien, dan institusi lain. Mereka

mungkin menghadapi kesulitan dalam membangun kembali kepercayaan yang hilang. Meski tidak bersalah, PPAT mungkin tetap menjadi subjek evaluasi dan pembinaan oleh Dewan Pengawas PPAT atau instansi terkait. Evaluasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa prosedur dan praktek yang dilakukan oleh PPAT sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan.

PPAT apabila merasa keputusan yang diambil terhadap mereka tidak adil, mereka berhak untuk mengajukan keberatan atau banding sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan. Peraturan ini bertujuan untuk menciptakan standar profesionalisme dan akuntabilitas bagi PPAT, sekaligus memberikan mereka perlindungan hukum yang memadai dalam menjalankan tugasnya.

Putusan pengadilan yang membebaskan PPAT dari tuduhan dapat memulihkan nama baik dan reputasi mereka. Namun, proses pemulihan reputasi mungkin memerlukan waktu dan usaha tambahan untuk mengembalikan kepercayaan publik dan klien. Meskipun tidak bersalah, keterlibatan dalam sengketa atau tuduhan pelanggaran dapat mempengaruhi karir PPAT. Mereka mungkin menghadapi hambatan dalam promosi, atau dalam memperoleh klien baru, meski akhirnya terbukti tidak bersalah.

Dampak-dampak ini menekankan pentingnya dukungan profesional dan hukum yang memadai bagi PPAT, serta perlunya tindakan preventif untuk menghindari tuduhan atau keterlibatan dalam sengketa tanah. Dukungan dari

asosiasi profesi dan kesadaran tentang pentingnya kepatuhan terhadap standar operasional dan etika profesi juga sangat penting.

Perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah adalah aspek penting dalam hukum agraria yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, keamanan, dan keadilan bagi pemilik tanah. Perlindungan ini mencakup berbagai aspek yang diatur oleh undang-undang dan peraturan terkait. Berikut adalah beberapa elemen penting dari perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah:

a. Pengakuan dan Pendaftaran Hak Milik

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang paling mendasar adalah pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah adalah bukti hukum yang sah mengenai kepemilikan tanah. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.

b. Kepastian Hukum

Peraturan perundang-undangan seperti UUPA dan peraturan pelaksanaannya memberikan dasar hukum bagi kepemilikan tanah, pemanfaatan, serta perlindungannya. Pengadilan memiliki wewenang untuk menyelesaikan sengketa tanah dan memberikan putusan yang mengikat serta melindungi hak milik atas tanah.

c. Pengamanan Fisik dan Administratif

Penetapan dan pengamanan batas-batas tanah secara fisik dapat mencegah sengketa batas dan penyerobotan tanah. Pemilik tanah diharuskan menyimpan dengan baik semua dokumen legal terkait dengan tanah, termasuk sertifikat, peta bidang tanah, dan bukti pembayaran pajak.

d. Perlindungan Terhadap Sengketa dan Penyerobotan

Pemilik tanah berhak mengajukan gugatan ke pengadilan jika terjadi sengketa atau penyerobotan tanah. Pengadilan dapat memerintahkan pengembalian tanah kepada pemilik sah. Selain pengadilan, terdapat mekanisme mediasi yang difasilitasi oleh pemerintah atau lembaga independen untuk menyelesaikan sengketa tanah secara damai.

e. Perlindungan Terhadap Pengadaan Tanah oleh Pemerintah

Dalam kasus pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil sesuai dengan nilai pasar. Proses pengadaan tanah harus melalui prosedur yang transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, termasuk memberikan kesempatan bagi pemilik tanah untuk menyampaikan keberatan.

f. Perlindungan Hak Atas Tanah dalam Keluarga

Perlindungan hukum juga mencakup aturan mengenai pewarisan tanah, sehingga ahli waris memiliki hak yang sah dan diakui atas tanah yang diwariskan. Akta waris dan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada ahli waris adalah bagian penting dari perlindungan hak milik.

g. Pengawasan dan Pembinaan

BPN bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan dan pembinaan terkait dengan administrasi pertanahan serta memberikan pelayanan publik yang transparan dan akuntabel. Asosiasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) memberikan dukungan dan pembinaan kepada anggotanya untuk memastikan bahwa praktek pembuatan akta tanah sesuai dengan hukum dan etika profesi.

h. Sosialisasi dan Edukasi

Pemerintah dan lembaga terkait harus aktif melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah dan cara-cara melindunginya. PPAT perlu mendapatkan pelatihan berkelanjutan mengenai perkembangan hukum pertanahan untuk memastikan mereka dapat memberikan layanan yang benar dan sesuai hukum kepada masyarakat.

Perlindungan hukum yang kuat terhadap hak milik atas tanah sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum, mendukung pembangunan ekonomi, dan menjaga keadilan sosial di masyarakat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menjaga integritas dan reputasi mereka sebagai otoritas yang berwenang dalam urusan pertanahan. Apabila terjadi pencemaran nama baik terhadap PPAT dapat segera mengeluarkan klarifikasi atau bantahan resmi untuk menjelaskan situasi

sebenarnya dan membantah tuduhan yang tidak benar. Ini bisa dilakukan melalui media, surat resmi, atau forum publik lainnya.

Tuduhan atau pencemaran nama baik dilakukan dengan unsur fitnah, PPAT bisa melaporkan pihak yang mencemarkan nama baiknya ke polisi. Ini sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang pencemaran nama baik dan fitnah. PPAT dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar pencemaran nama baik untuk meminta ganti rugi atau kompensasi atas kerugian yang dialami akibat pencemaran tersebut.

PPAT dapat melibatkan organisasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk mendapatkan dukungan dan membangun opini publik yang positif. Organisasi ini juga dapat membantu dalam advokasi dan memberikan perlindungan hukum. PPAT harus mengumpulkan semua bukti yang menunjukkan bahwa tuduhan tersebut tidak benar. Bukti ini dapat berupa dokumen, saksi, rekaman, atau bukti lain yang relevan untuk mendukung klaim bahwa pencemaran nama baik tersebut tidak berdasar.

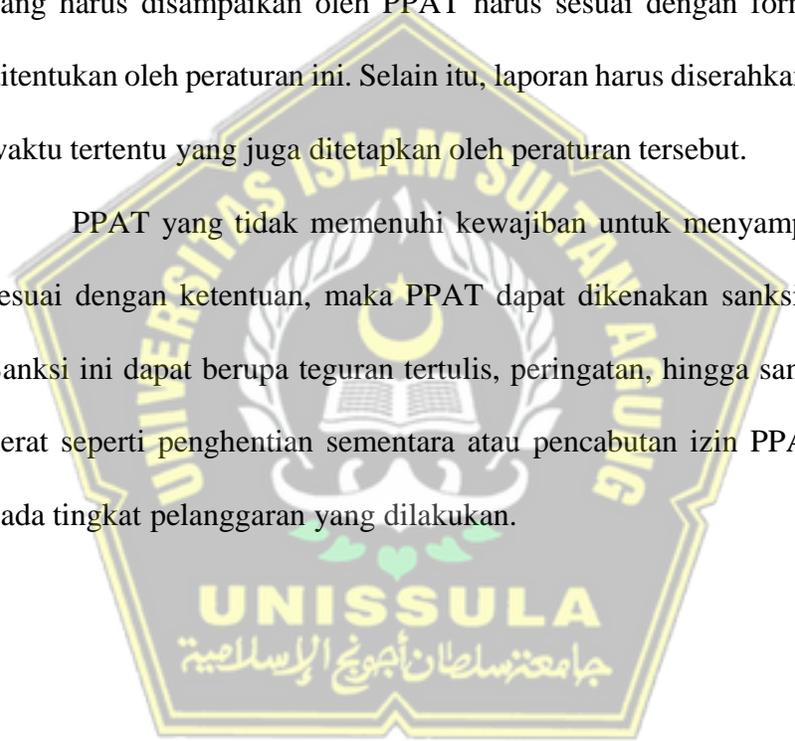
Langkah-langkah tersebut bertujuan untuk melindungi reputasi PPAT dan memastikan bahwa keadilan ditegakkan. Pencemaran nama baik bisa memiliki dampak serius terhadap karir dan integritas profesional PPAT, sehingga penting untuk menanganinya dengan serius dan proaktif.

Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur

tentang kewajiban PPAT dalam menyampaikan laporan mengenai kegiatan pembuatan akta.

PPAT wajib menyampaikan laporan mengenai setiap akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Laporan ini harus disampaikan secara periodik, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Laporan yang harus disampaikan oleh PPAT harus sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh peraturan ini. Selain itu, laporan harus diserahkan dalam jangka waktu tertentu yang juga ditetapkan oleh peraturan tersebut.

PPAT yang tidak memenuhi kewajiban untuk menyampaikan laporan sesuai dengan ketentuan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Sanksi ini dapat berupa teguran tertulis, peringatan, hingga sanksi yang lebih berat seperti penghentian sementara atau pencabutan izin PPAT, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah

Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, memberikan jaminan atas hak dan kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT menekankan bahwa PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Pembinaan ini dilakukan untuk memastikan PPAT mematuhi aturan yang berlaku, sementara pengawasan bertujuan untuk mencegah dan menindak pelanggaran. Apabila PPAT terbukti melanggar aturan yang ditetapkan, maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sanksi ini dapat berupa teguran, peringatan, hingga pencabutan izin sebagai PPAT.

Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa kepemilikan tanah bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT dapat menjalankan tugas mereka dengan integritas, transparansi, dan kepatuhan terhadap hukum tanpa menghadapi risiko yang tidak semestinya. PPAT dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang jelas, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang juga mencakup PPAT. Peraturan ini memberikan kerangka kerja yang jelas tentang tanggung jawab dan kewenangan PPAT. Dewan Pengawas PPAT memiliki peran penting dalam mengawasi, membina, dan memberikan sanksi terhadap PPAT. Pengawasan yang efektif membantu menjaga integritas profesi dan melindungi PPAT yang bekerja sesuai dengan hukum. Sanksi tegas terhadap PPAT yang melanggar ketentuan hukum memberikan perlindungan bagi mereka yang bekerja dengan baik. Ini juga mencegah tindakan yang merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

2. Akibat hukum sengketa kepemilikan tanah yang diputus di Pengadilan

PPAT yang tidak melakukan pelanggaran hukum dan bekerja sesuai dengan ketentuan dan etika profesi akan menikmati berbagai manfaat yang mendukung keberlanjutan dan pengembangan karir mereka. Kepercayaan publik, keberlanjutan karir, hubungan baik dengan klien dan kolega, penghargaan dan pengakuan, peningkatan pengetahuan dan keterampilan,

stabilitas hukum dan keuangan, serta kontribusi terhadap sistem hukum yang sehat adalah beberapa konsekuensi positif dari mematuhi hukum dan etika dalam profesi PPAT.

Putusan pengadilan memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah yang dipersengketakan. Ini mengakhiri ketidakpastian yang mungkin telah berlangsung lama dan menentukan pihak yang sah memiliki tanah tersebut. Pihak yang dirugikan dalam sengketa tanah mendapatkan pemulihan hak melalui putusan pengadilan. Tanah yang dikuasai secara tidak sah harus dikembalikan kepada pemilik yang sah, dan segala bentuk penguasaan ilegal dihentikan. Putusan pengadilan mempertegas pentingnya perlindungan hukum dan pengawasan terhadap administrasi dan pengelolaan tanah. Ini bisa mendorong peningkatan layanan publik dan transparansi dalam administrasi pertanahan.

Secara keseluruhan, putusan pengadilan dalam sengketa kepemilikan tanah memberikan kepastian hukum dan menegakkan keadilan, meskipun dampak sosial dan ekonomi dari putusan tersebut memerlukan manajemen yang baik untuk memastikan hasil yang positif bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

1. Perlindungan hukum terhadap PPAT dalam kasus pemblokiran obyek hibah memerlukan pendekatan yang komprehensif yang mencakup verifikasi data yang teliti, penggunaan teknologi, kepatuhan terhadap regulasi, dukungan

dari asosiasi profesi, mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, penegakan hukum yang konsisten, edukasi publik, dan pengembangan SOP yang jelas.

2. PPAT melakukan verifikasi yang mendalam, menggunakan teknologi informasi yang canggih, mematuhi prosedur hukum, menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, terus mengedukasi diri dan publik, mendapatkan dukungan dari asosiasi profesi, serta menerapkan sanksi dan SOP yang jelas.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, H. Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Amin, Rahman, 2020, *Perlindungan Hukum Justice Collaborator Dalam Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia: Studi Perkara Tindak Pidana Narkotika*, Deepublish, Yogyakarta
- Budiono, Arif, 2022, *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakkan Hukum*, Univesitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta
- Basyarudin, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*, Jakad Media Publishing, Surabaya
- Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Fuady, Munir, 2018, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*
- Ibrahim, Johny, 2006, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* Edisi Revisi Banyumedia, Publishing, Malang
- _____, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang
- Idham, 2021, *Postulat dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah*, PT. Alumni, Bandung
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum, Cet.6*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Narsudin, Udin, 2022, *QnA Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktik*, Nas Media Pustaka, Makassar
- Poernomo, Sri Lestari dan Kholik, Nur, 2022, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Tasikmalaya
- Pugung, Solahudin, 2021, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta

- Setiardja, A. Gunawan, 1990, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta
- Salim, M. Nazir Dan Utami, Westi, 2020, *Resonansi Landreform Lokal: Dinamika Pengelolaan Tanah Di Desa Karanganyar*, STPN Press, Yogyakarta
- Santoso, Edi, 2018, *Pengaruh Era Globalisasi Terhadap Hukum Bisnis Di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta
- Stout HD, 2004, *de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung
- Sukanto. Soerjono, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Suteki dan Taufani, Galang, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Depok
- Syafrudin, Ateng, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab. Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta
- Waskito, *et.all*, 2018, *Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta
- _____, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Wignyosoebroto, Soetandyo, 2010, *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta

JURNAL

- Fitrawadi Nst, Erizka, “Pelaksanaan Pencatatan Blokir Hak Atas Tanah Pada Buku Tanah Oleh Bukan Pemegang Hak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat”. *UNES Law Review*, Vol.3 No.4, 1 Agustus 2021.

Wattilete, Filbert Cristo, Latupono, Barzah dan Uktolsey, Novita, “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No.6, Agustus 2022.

PERATURAN HUKUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/Pdt/2021

