

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK  
NAMA YANG BELUM SELESAI**

**TESIS**



**Disusun oleh :**

**PARHAN**

**NIM : 21302300104**

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2025**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK  
NAMA YANG BELUM SELESAI**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK NAMA YANG  
BELUM SELESAI**

**TESIS**

Oleh :

**PARHAN**

NIM : 21302300104

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn**

NIDN. 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



**Dr. Mawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK NAMA YANG  
BELUM SELESAI**

**TESIS**

**Oleh :**

**PARHAN**

**NIM : 21302300104**

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2025  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN. 0605036205

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDN : 8905100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903

Mengetahui,  
Sekran Fakultas Hukum Unissula



Dr. Sawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **PARHAN**  
NIM. : 21302300104  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Balik Nama Yang Belum Selesai” 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, Februari 2025

Yang Menyatakan



**PARHAN**  
21302300104

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Parhan

NIM : 21302300104

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :  
TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT )  
DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK NAMA YANG  
BELUM SELESAI

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

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

Semarang, Februari 2025

Yang menyatakan,



PARHAN

21302300104

## HALAMAN MOTTO

“ Sesungguhnya Allah Tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri “

(Q.S Ar-Ra'ad :11)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada:

1. Keluarga yang senantiasa berdo'a serta memberikan dorongan dan dukungan baik secara moril maupun materiil.
2. Sahabat dan teman-teman yang selalu mendukung.
3. Para Rekan kerjaku semua.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan hidayah-Nya, limpahan rezeki, kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dapat melaksanakan dan menyelesaikan Tesis ini, Salawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, beserta seluruh keluarganya, sahabatnya, dan kita umat muslim sapaai akhir hayat.

Penelitian ini berjudul TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBERIKAN PELAYANAN JASA BALIK NAMA YANG BELUM SELESAI. Dalam penyusunan tesis ini banyak hambatan dan tantangan yang penulis dapatkan, namun atas bantuan dan bimbingan serta motivasi yang tiada henti, disertai harapan yang optimis dan tekad yang kuat sehingga penulis dapat mengatasi semua itu.

Ucapan terima kasih, penghormatan dan penghargaan yang setinggi-tingginya pula kepada kedua orang tua penulis. Ayahanda Saka dan Ibunda Munawar yang telah susah payah melahirkan, membesarkan dengan seluruh kasih dan sayangnya, juga memberikan bantuan, dan dorongan kepada penulis untuk bisa menyelesaikan studi.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan tesis ini banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menghanturkan ucapan terima kasih banyak, penghargaan dan penghormatan

Pada kesempatan ini, penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung dalam rangka penyusunan dan penyelesaian tesis ini.

Ucapan terima kasih ini penulis haturkan kepada:

1. Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt,M.Hum.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H.

4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Pembimbing I dan II yang telah membimbing saya dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu beserta keluarga besarku tercinta yang senantiasa berdo'a serta memberikan dorongan dan dukungan baik secara moril maupun materiil
8. Dan teruntuk para pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih yang sebesar-besarnya yang mana telah ikut memperlancar penyusunan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

*Wassalamu`alaikum Wr.Wb*



## ABSTRAK

Negara Indonesia Pada dasarnya sebagai negara hukum, menjamin adanya pengakuan, penghargaan, dan perlindungan bagi hak milik atas tanah dalam pelaksanaan jabatannya selaku PPAT, seorang PPAT harus senantiasa berpegang teguh pada etika profesi, selalu mengingat semua sumpah profesi jabatannya, mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, harus mengetahui batas kewenangannya dan dapat memilih apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan serta dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai dan Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai.

Tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat di ketahui bahwa tanggung jawab PPAT meliputi kewajiban Perdata, Pidana, Administratif,

dan Kode Etik PPAT. Jika Akta tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan terjadi keterlambatan yang disebabkan karena kelalaian PPAT maka didalam prakteknya atas keterlambatan tersebut PPAT dapat dituntut ganti kerugian jika keterlambatan itu menimbulkan kerugian bagi para pihak. Akibat hukum terhadap peralihan Hak Atas Tanah yang terlambat didaftarkan adalah bahwa Akta tersebut tidak dapat didaftarkan Peralihan Haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan ini merupakan tanggung jawab PPAT secara pribadi karena PPAT wajib mentaati jangka waktu pendaftaran peralihan Haknya yaitu paling lama tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta tersebut. PPAT sendiri dapat dikenakan sanksi Administratif berupa teguran tertulis. Dan dalam kasus yang berat PPAT dapat diberhentikan dari Jabatannya. Dan apabila terjadi force majeure maka PPAT tidak dapat dituntut karena hal tersebut diluar kesalahan PPAT selama semua prosedur yang disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional sudah dipenuhi semuanya .

**Kata kunci :** Tanggung Jawab, PPAT, Pelayanan Jasa

## **ABSTRACT**

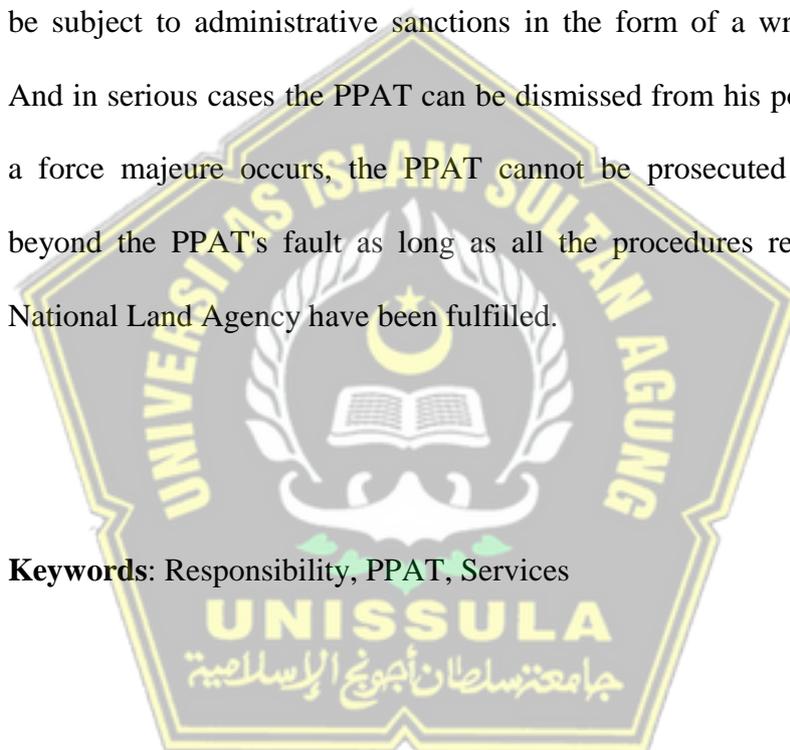
Indonesia is basically a country of law, guaranteeing recognition, respect and protection for land ownership rights in carrying out its position as a PPAT, a PPAT must always adhere to professional ethics, always remember all the professional oaths of office, comply with the legal provisions stipulated applies, must know the limits of their authority and be able to choose what they can do and what they cannot do and can be responsible for all their actions for the implementation of their position as PPAT in making deeds. This research aims to determine the responsibility of land deed making officials (PPAT) regarding unfinished name transfer services and to find out the legal consequences of unfinished name transfer services.

This thesis uses a type of sociological or empirical legal research which includes legal identification and legal effectiveness. Empirical legal research is legal research in which data is obtained through primary legal data or data obtained directly in society.

Based on the research conducted, it can be seen that PPAT's responsibilities include Civil, Criminal, Administrative and PPAT Code of Ethics obligations. If the Deed has been implemented in accordance with procedures and there is a delay caused by the PPAT's negligence, then in practice the PPAT can be sued for compensation for the delay if the delay

causes losses to the parties. The legal consequence of a transfer of Land Rights that is registered late is that the Deed cannot be registered. The Transfer of Rights at the National Land Agency Office and this is the PPAT's personal responsibility because the PPAT is obliged to comply with the registration period for the transfer of Rights, which is a maximum of seven working days from the signing of the Deed. the. PPAT itself can be subject to administrative sanctions in the form of a written warning. And in serious cases the PPAT can be dismissed from his position. And if a force majeure occurs, the PPAT cannot be prosecuted because it is beyond the PPAT's fault as long as all the procedures required by the National Land Agency have been fulfilled.

**Keywords:** Responsibility, PPAT, Services



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	<b>Error!</b>
<b>Bookmark not defined.</b>	
HALAMAN MOTTO.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACK.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11

F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian .....	19
2. Metode Pendekatan .....	19
3. Jenis Dan Sumber Data .....	20
4. Teknik Pengumpulan Data .....	21
5. Metode Analisis Data .....	23
H. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum .....	26
B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	34
C. Tinjauan tentang Proses Balik Nama .....	59
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>64</b>
A. Tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai .....	64
B. Akibat Hukum Terhadap Pelayanan Jasa Balik Nama Yang Belum Selesai .....	74
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>94</b>
A. Kesimpulan .....	94
B. Saran.....	95

DAFTAR PUSTAKA .....	96
A. Buku .....	96
B. Undang-undang :.....	100
C. Artikel .....	100



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian dibidang agraria (pertanian) baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah (buruh tani). Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar.

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupannya. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan

jual beli. dengan cara jual beli, pemilikan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

Seseorang yang ingin dapat menikmati hak milik atas tanah maka terlebih dahulu harus melakukan Pendaftaran tanah tersebut yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT sementara. Kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT sementara dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah, ternyata masih ditemukan persoalan di lapangan, terutama dalam pelayanan untuk membuat akta-akta tanah. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.<sup>1</sup>

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun kecuali lelang, pembuatan akta

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Pejabat pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakakarta, 2016, hlm. 61.

pembagian hak bersama, dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan atas tanah.<sup>2</sup>

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam ketentuan hukum tanah nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menjelaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Seseorang yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak semata-mata untuk

---

<sup>2</sup> Umar Said Sugiharto, *Suratman dan Noorhuda Muchlis, Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 234.

kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan Pemerintah, yaitu Pejabat Pembuat akta tanah diberi tugas untuk membantu Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT atau PPAT Sementara, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Kesatuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping yang mempunyai tugas, juga mempunyai kewenangan. Kewenangan Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta. Akta yang dibuat pejabat adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Perbuatan hukum tertentu

yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak tanggungan
7. Pembeian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai dua fungsi, yaitu :

1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat seseorang atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.<sup>3</sup>

Apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *op cit.*, hlm. 125-127.

menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

Perolehan hak atas tanah tersebut menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terjadi akibat peralihan hak dan pemindahan hak, sehingga mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih atau berpindah kepada orang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>

Sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.<sup>5</sup> Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.

Kebanyakan orang ingin melakukan upaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik yang mereka miliki dengan berbagai alasan misalnya bisa dikarenakan tanah tersebut adalah warisan dari orang tuanya, Balik nama adalah prosedur pergantian nama kepemilikan dalam Sertifikat Hak

---

<sup>4</sup> . Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 274.

<sup>5</sup> S Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 22

Milik (SHM) sebuah properti dari atas nama penjual menjadi atas nama pembeli. Dalam Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 yang mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 tersebut, maka tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT semakin besar karena PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, tetapi di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut tidak menjelaskan secara terperinci tentang apa yang dimaksud dengan data formil seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 juga tidak menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Apabila ketentuan Pasal 54 ayat (2) dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut dihubungkan dengan pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT dalam pembuatan akta, maka akan timbul pertanyaan, apakah merupakan suatu hal yang patut dan adil, secara hukum PPAT merupakan media untuk menciptakan suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan sebgar bukti otentik bagi perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pthak dan sebagai media PPAT menerima jasa honorarium bukan harga transaksinya dan akta PPAT yang

merupakan akta party (akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu) sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) harus dilimpahkan pertanggungjawaban hukumnya kepada PPAT.

Dalam pelaksanaan jabatannya selaku PPAT, seorang PPAT harus senantiasa berpegang teguh pada etika profesi, selalu mengingat semua sumpah profesi jabatannya, mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, harus mengetahui batas kewenangannya dan dapat memilih apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan serta dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta. Dengan demikian, dalam melaksanakan tugas dan jabatannya selaku PPAT, maka seorang PPAT akan dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian terkait dengan Pelayanan Jasa PPAT Yang Belum Selesai yang menjadi salah satu kasus di kantor PPAT sebagai pelayan jasa yang di anggap lalai dan tidak amanah oleh salah satu klien dengan pokok permasalahan pelayanan jasa sertifikat hak milik untuk pengurusan baliknama dari jual beli. Pada awal tahun 2022 dengan kesepakatan antara klien dan PPAT dalam pengurusan berkas. Klien dengan segera melunasi biaya administrasi beserta jangka waktu penyelesaian berkas ke kantor

PPAT dengan harapan secepatnya akan selesai. Dalam kurun waktu 6 bulan pihak klien menghubungi salah satu staff kantor PPAT tersebut untuk memastikan proses berkas miliknya. Setelah akhir tahun 2022 hingga awal tahun 2024 klien kembali mendatangi kantor notaris/PPAT untuk meminta kejelasan berkas yang telah di berikan. Namun, Staff di kantor tersebut telah beganti sehingga PPAT yang bersangkutan juga belum mengarahkan staffnya dan meminta tambahan waktu untuk proses selanjutnya. Kemudian, Klien masih memberikan kesempatan kepada PPAT tersebut. Hingga bulan agustus tahun 2024 pihak klien menanyakan kembali progres dari berkas miliknya karena pihak klien membutuhkan sertifikat tanah tersebut. Tetapi pihak PPAT belum bisa memberikan apa yang menjadi hak klien. Sehingga pihak klien memberikan komplain karena sampai 2 tahun pun belum selesai dan kejelasan berkas tidak ada. Dalam keadaan yang sudah dianggap tidak normal ini, pihak klien memberikan pilihan apabila dalam waktu 6 bulan tidak dapat menyelesaikan proses dari berkasnya maka ia meminta untuk mengembalikan biaya administrasi yang telah dibayarkan kepada PPAT, namun pihak PPAT tidak bisa memberikan karena dana yang diterima dianggap telah digunakan untuk proses ke BPN, sehingga pihak klien menganggap bahwa PPAT ini telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang dimana PPAT dianggap telah melalaikan pelayanan jasa, dimana pelayanan jasa tersebut tidak selesai karena adanya masalah tersendiri ataupun permasalahan lain yang dihadapi PPAT, dan berkaitan

langsung dengan tanggung jawab yang dipegangnya.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai..

**D. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang ada, maka manfaat dari penelitian ini dibagi menjadi dua macam yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian dan pembahasan ini diharapkan dapat berguna untuk menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi perkembangan pengetahuan dan keilmuan mengenai tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat.

## 2. Manfaat praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis yang menyangkut masalah tanggungjawab notaris sebagai referensi bagi peneliti yang akan menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Tanggung jawab

Tanggungjawab dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).<sup>6</sup>

Adapun tanggung jawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Tanggung jawab bersifat kodrati, yang artinya tanggung jawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggung jawabnya sendiri-sendiri. Apabila seseorang tidak mau bertanggung jawab, maka tentu ada pihak lain yang memaksa untuk tindakan tanggung jawab tersebut.

---

<sup>6</sup> W. J. S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1985), hlm. 1014.

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku. Pembuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.<sup>7</sup>

Dalam peraturan perundang undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>8</sup>

Sri Winarsi menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Loc. Cit.*

<sup>8</sup> Budi Harsono, *PPAT Sejarah Dan Tugas Kewenangannya*, Majalah Renvoi, Jakarta, 2007, hlm. 11

Akta Tanah (PPAT).<sup>129</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian, yang diubah oleh undang undang nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok kepegawaian. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No.43 Tahun 1999 menyatakan bahwa pejabat negara terdiri atas:

- a. Presiden dan Wakil Presiden;
- b. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat;
- d. Ketua, Wakil Ketua, Ketua Muda, dan Hakim Agung pada

---

<sup>9</sup> Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Surabaya, 2002, hlm. 186.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta Ketua, Wakil Ketua, dan Hakim pada semua Badan Peradilan.

- e. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Dewan Pertimbangan Agung;
  - f. Ketua, Wakil Ketua, dan anggota Badan Pemeriksa Keuangan;
  - g. Menteri dan jabatan yang setingkat Menteri;
  - h. Kepala Perwakilan Republik Indonesia diluar negri yang berkedudukan sebagai Duta Besar dan Berkuasa Penuh;
  - i. Gubernur dan Wakil Gubernur;
  - j. Bupati/Walikota, dan Wakil Bupati/Wakil Walikota;
  - k. Pejabat Negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan ada 3 macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- a. **Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum

cukup terdapat PPAT. PPATS ini adalah kepala kecamatan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah pejabat Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>10</sup>

3. Pelayanan

Pelayanan adalah usaha melayani kebutuhan orang lain dengan memperoleh imbalan (uang) atau jasa. Menurut AS. Moenir, pelayanan adalah proses pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain yang langsung. Kebutuhan-kebutuhan tersebut meliputi kebutuhan phisik, kebutuhan sosial, dan kebutuhan psikologis. Endar Sugiarto menyatakan pelayanan adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan orang lain (konsumen, pelanggan, tamu, klien, pasien, penumpang dan lain-lain) yang tingkat pemuasannya hanya dapat dirasakan oleh orang yang melayani maupun yang dilayani. Perilaku pelayanan karyawan adalah tindakan individu (karyawan) untuk memenuhi kebutuhan orang lain (tamu atau konsumen). Pelayanan optimal

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 62-64.

akan memberikan kepuasan kepada orang lain tersebut. Tolok ukur pelayanan yang baik melalui pemenuhan kebutuhankebutuhan dan keinginan-keinginan tamu. Penilaian kualitas pelayanan ditentukan oleh tamu sebagai pemakai jasa pelayanan tersebut. Menurut Kotler (2008:83), pengertian pelayanan yaitu setiap tindakan atau kegiatan yang dapat ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun.

Menurut Fandy Tjiptono (2012:4) pelayanan (service) bisa dipandang sebagai sebuah sistem yang terdiri atas dua komponen utama, yakni service operations yang kerap kali tidak tampak atau tidak diketahui keberadaannya oleh pelanggan (backstage) dan service delivery yang biasanya tampak (visible) atau diketahui pelanggan (sering disebut pula front office atau frontstage).

Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa di dalam pelayanan selalu ada aspek interaksi antara pihak konsumen dan pihak produsen, meskipun pihak-pihak yang terlibat tidak selalu menyadari. Pelayanan bukan suatu barang, melainkan suatu proses atau aktivitas yang tidak berwujud. Pengertian pelayanan dalam konteks Biro Perjalanan ialah memberikan pelayan sesuai dengan standar prosedur pelayanan yang ada, dan harus dengan SALAM (Senyum Amanah Luwes Antusias Melayani) baik dalam memberikan penjelasan alur perjalanan maupun complain pelanggan

#### 4. Balik Nama

Definisi dan arti kata balik nama adalah proses perubahan nama pada suatu bukti kepemilikan yang dilakukan oleh instansi berwenang dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum tertentu. Definisi ini bukan merupakan definisi resmi dikarenakan balik nama bukan merupakan istilah hukum formil melainkan istilah yang sering muncul di masyarakat.

#### 5. Belum selesai

Belum/be-lum/ adv masih dalam keadaan tidak selesai/se-le-sai/ sudah jadi (tentang sesuatu yang dibuat); habis dikerjakan. Jadi Kata "belum selesai" berarti sesuatu yang belum selesai dikerjakan, ditangani, atau diselesaikan.<sup>11</sup>

### F. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori tanggung jawab hukum, dan teori Kepastian Hukum. Adapun penjelasan teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Teori kepastian hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

<sup>11</sup> <https://kbbi.web.id/selesai>

- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati

## 2. Teori Tanggung jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu

bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain

- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.<sup>12</sup>

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan ialah metode kualitatif yaitu metode yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola yang dianalisis adalah gejala sosial budaya dengan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh

<sup>12</sup> C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta hal. 40.

gambaran mengenai pola yang berlaku.<sup>13</sup>

### 3. Jenis Dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer dalam tesis ini adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### b. Data Sekunder

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa di Kota Kendari pada dasarnya terangkum dalam peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan. Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

---

<sup>13</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 153-154.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyesuaian Peraturan Perundang-Undangan;
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- a) Kepustakaan, buku serta literatur;
  - b) Karya Ilmiah;
  - c) Referensi-Referensi yang relevan.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- a) Kamus hukum; dan
  - b) Ensiklopedia.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

##### a. Data Primer

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

##### 1. Observasi Lapangan

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup

seluruh konteks sosial alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.<sup>14</sup> Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan. Adapun informan dalam wawancara pada tesis ini ialah:

- a. PPAT
  - b. Pemberi jasa/klien
- b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder melalui studi Pustaka. Studi pustaka merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 161.

dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun table, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

## 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.<sup>15</sup> Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum) yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*). Prinsip dasarnya adalah: segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).<sup>16</sup>

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara

---

<sup>15</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 183.

<sup>16</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hal. 122.

kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b) Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

Langkah berikutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).<sup>17</sup>

#### H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian yang menguraikan jenis penelitian, metode pendekatan, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data, serta sistematika penulisan.

---

<sup>17</sup> Vredentbeg, 1999, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, hal. 89.

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan tentang tinjauan tentang perlindungan hukum, tinjauan tentang hak atas tanah, dan tinjauan tentang proses balik nama.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan diuraikan data-data hasil penelitian, yang membahas antara lain tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai dan akibat hukum terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai.

## BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan diraikan kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab merupakan sebuah dasar yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang karena hal tersebut akan menimbulkan kewajiban kepada orang lain untuk memberikan pertanggung jawabannya tersebut. Menurut Andi Hamzah, tanggung jawab merupakan kewajiban bagi seseorang yang harus dilakukan, karena tanggung jawab merupakan bentuk sinergitas antara hak dan kewajiban seseorang.<sup>18</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas kegiatan yang dilakukan oleh individu atau badan kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Pengertian tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas kegiatan yang dilakukan oleh individu atau badan kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggung jawab hukum merupakan suatu konsep yang erat kaitannya dengan konsep kewajiban hukum. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan gagasan bahwa seseorang memiliki akuntabilitas atas aktivitas

---

<sup>18</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Yogyakarta, Ghalia Indonesia, 2015

tertentu, dan dapat menghadapi tindakan hukuman jika tindakannya bertentangan dengan norma atau peraturan yang telah ditetapkan. Biasanya, ketika sanksi ditujukan secara khusus kepada pelaku, individu memikul tanggung jawab atas tindakannya sendiri. Dalam hal ini topik tanggung jawab hukum identik dengan topik kewajiban hukum.<sup>19</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan konsep kewajiban hukum, dimana seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu dan bisa menghadapi akibat hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan tanggung jawab hukumnya. Konsep ini selanjutnya bisa dikategorikan menjadi tanggung jawab individu dan tanggung jawab kolektif.

Tanggung jawab individu berkaitan dengan pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukannya secara pribadi, sedangkan tanggung jawab kolektif mengacu pada pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh individu lain.<sup>20</sup> Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab mengacu pada kewajiban individu untuk menahan diri dari melakukan tindakan yang melanggar undang-undang. Penting untuk dicatat bahwa tindakan yang melanggar hukum mencakup

---

<sup>19</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Nusa Media, Bandung, 1971, hlm 95

<sup>20</sup> Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010, hlm. 48

perilaku yang lebih luas daripada tindakan kriminal saja. Selain bertentangan dengan hukum pidana, perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum lainnya, termasuk yang tidak dikodifikasikan secara tegas, juga dianggap melanggar hukum. Ketentuan perundang-undangan mengenai perbuatan melawan hukum dirancang untuk melindungi kepentingan pihak yang dirugikan dan memfasilitasi penerimaan kompensasi yang sesuai.

Menurut Kranenburg dan Vegtig, terdapat dua teori mendasar mengenai akuntabilitas resmi.<sup>21</sup> Teori pertama yang dikenal dengan *fautes de personalles* menyatakan bahwa pejabat yang menimbulkan kerugian pada pihak ketiga bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian tersebut. Berlandaskan teori ini, beban akuntabilitas dibebankan pada aktor individu dan bukan pada organisasi yang mereka wakili. Teori kedua, yang dikenal dengan *fautes de services*, menyatakan bahwa instansi yang mempekerjakan pejabat tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh pihak ketiga. Dalam teori ini, akuntabilitas dikaitkan dengan posisi yang dipegang oleh individu dan bukan pada individu itu sendiri. Pembagian tanggung jawab atas kerugian harus disesuaikan dengan berat ringannya kesalahan yang dilakukan, baik kesalahan besar maupun kecil. Tingkat keparahan dan implikasi suatu kesalahan berperan dalam menentukan tingkat tanggung jawab yang harus

---

<sup>21</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2006, hlm. 365

dipikul.

Dalam bukunya yang berjudul “Etika Profesi Hukum”, Abdulkadir Muhammad menyajikan kategorisasi berbagai bentuk tanggung jawab. Secara khusus, dua jenis tanggung jawab hukum dibahas.<sup>22</sup> Jenis yang pertama disebut tanggung jawab hukum, yang berkaitan dengan pemenuhan kewajiban seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawab hukum seorang PPAT yang dituangkan dalam Pasal 45 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 merupakan wujud tanggung jawab profesional dalam kaitannya dengan perannya sebagai PPAT.<sup>23</sup>

PPAT juga terikat oleh tanggung jawab moral yang mencakup perilaku etis baik di dalam maupun di luar kantor. Perilaku etis ini diatur dalam Kode Etik IPPAT yang wajib dipahami dan dipatuhi oleh seluruh anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas profesinya dan dalam berperilaku sehari-hari. Pasal 3 Kode Etik IPPAT menguraikan secara panjang lebar tentang kewajiban, larangan, dan potensi sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT apabila terjadi pelanggaran. Selain itu, Pasal 4 Kode Etik PPAT mengatur larangan.

Pasal 6 Kode Etik IPPAT menguraikan potensi sanksi yang dapat dijatuhkan kepada individu PPAT yang melanggar Kode Etik

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum, Cetakan Pertama*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 64

<sup>23</sup> Lihat Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006

yang telah ditetapkan. Sanksi tersebut antara lain berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT, pengusiran tetap dari keanggotaan IPPAT (onsetting), dan pemberhentian tidak dengan hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) lebih lanjut mengatur bahwa pengenaan sanksi bergantung pada sifat atau kategori pelanggaran yang dilakukan oleh anggota.<sup>24</sup>

Teori tanggung jawab tersebut berkaitan dengan kewajiban PPAT dalam kedudukannya sebagai pegawai negeri, yang bertugas melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menguraikan peraturan-peraturan yang mengatur tentang kedudukan PPAT. Selain itu, Kode Etik IPPAT dan peraturan terkait di bidang hukum perdata juga menjadi pedoman dalam berperilaku PPAT. Kewajiban Notaris timbul apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan dalam menjalankan perannya sebagai Notaris, sehingga menimbulkan akibat yang merugikan bagi pihak lain yang meminta bantuan jasa Notaris. Dalam hal Notaris (PPAT) diduga melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam menjalankan tanggung jawab kedinasan, maka perlu dilakukan penyelidikan terhadap penyebab permasalahan tersebut. Investigasi ini harus fokus pada penentuan apakah PPAT mematuhi undang-undang dan peraturan terkait saat melaksanakan tugas resminya, dan juga

---

<sup>24</sup> Lihat Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

mengakui bahwa peran PPAT hanya sebatas memformalkan niat pihak-pihak yang terlibat. Orang perseorangan atau badan yang mengadakan suatu perjanjian kontrak, sehingga memikul kewajiban atau mengadakan suatu perjanjian, lazim disebut dengan pihak-pihak yang bukan PPAT (Partij Akta).

Menurut Marwan dan Jimmy, transparansi dalam rangka pembentukan kebijakan publik mencakup adanya keterbukaan, penyediaan informasi yang memadai, serta akurasi dan presisi. Akuntabilitas, di sisi lain, mengacu pada proses atau pendekatan manajemen yang memungkinkan pelaporan transparan kepada publik, sesuai dengan prinsip akuntansi yang ditetapkan dan undang-undang serta peraturan terkait.

Menurut Suharso dan Ana, transparansi merupakan ciri khas dan nyata. Akuntansi, sebagai teori administratif, berkaitan dengan tanggung jawab pendokumentasian. Transparansi juga bisa dipahami sebagai aksesibilitas informasi mengenai tindakan dan akuntabilitas, yang penting untuk memastikan bahwa kewajiban dan wewenang dilaksanakan sesuai dengan peraturan terkait.

Dalam studinya, Karjani Dt Maani mengusulkan metodologi untuk mengevaluasi transparansi dan akuntabilitas.<sup>25</sup> Langkah pertama ialah memahami kegiatan yang dilakukan oleh PPAT

---

<sup>25</sup> Karjuni Dt Maani, "Transparansi dan Akuntabilitas dalam Pelayanan Publik", *Demokrasi*, Vol III, 2011

(Pejabat Penyampai Tanah) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, mulai dari interaksi awal dengan pihak-pihak yang terkait hingga penandatanganan akhir akta tersebut.

Selain itu, penting untuk menyelidiki motif yang melatarbelakangi tindakan PPAT tersebut. Salah satu contohnya ialah pembuatan Akta Jual Beli yang nilai transaksinya tidak sesuai dengan maksud pihak-pihak yang terlibat, namun PPAT tetap melanjutkan pelaksanaannya. Selain itu, PPAT mungkin mengetahui adanya penyimpangan namun memilih untuk mengabaikannya. Apabila PPAT menyadari adanya penyimpangan namun memilih untuk mengabaikannya, maka masuk akal bahwa PPAT telah memberikan nasihat hukum pada awal adanya indikasi yang menunjukkan bahwa nilai transaksi yang disebutkan tidak mencerminkan nilai sebenarnya secara akurat. Alasan atau keadaan yang mendasari keputusan dibuatnya Akta Jual Beli dengan nilai transaksi yang tidak tepat memerlukan pertimbangan yang matang.

Ketiga, penting untuk mempertimbangkan apakah aktivitas tersebut dapat dipahami atau dianggap masuk akal. Aspek ini memerlukan penelaahan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, pendaftaran tanah, transaksi tanah, dan pemahaman yang komprehensif terhadap bidang ilmu lain yang relevan.

Bidang kajian yang dipertimbangkan berkaitan dengan administrasi publik atau administrasi negara, karena mencakup konsep pemerintahan yang efektif. Transparansi dan akuntabilitas dalam penyediaan pelayanan publik memerlukan pembentukan rasio yang jelas dan bertanggung jawab antara PPAT dan mitra birokrasi yang bergerak di sektor pertanahan. Dasar pemikiran digunakannya Akta Jual Beli ialah karena statusnya sebagai akta otoritatif yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu transaksi yang mengikat secara hukum yang melibatkan peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli. Pembuatan Akta Jual Beli merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari proses pendaftaran tanah. Kewenangan pengaturan pertanahan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat berada pada pemerintah sebagaimana diatur dalam UUD 1945. PPAT, atau Notaris Akta Tanah, berperan sebagai kolaborator utama pemerintah dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Peran ini melibatkan kemitraan yang erat dengan Kantor Pertanahan, serta entitas terkait lainnya seperti KPP (Kantor Pajak Daerah) dan BKAD (Badan Pengelola Aset Daerah). Penting untuk dicatat bahwa pelaksanaan Akta Jual Beli bergantung pada pembayaran penuh harga transaksi baik oleh penjual maupun pembeli. Selain itu, penyerahan tanda terima dan bukti pembayaran pajak PPh dan BPTHB juga menjadi prasyarat dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Penilaian terhadap keterbukaan dan akuntabilitas dalam

Akta Jual Beli yang dilakukan oleh atau di hadapan PPAT bergantung pada ketaatan pada peraturan perundang-undangan dan prinsip etika yang berlaku dalam transaksi tersebut.

## **B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Sejarah Lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.<sup>26</sup>

Institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada semenjak tahun 1961 berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan sebutan Pejabat saja. bahwa yang dimaksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang

---

<sup>26</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mondar Maju, Jakarta, 2010, hlm. 89- 90.

Bentuk Akta. Ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ditemukan pada Pasal 1 PMA No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas keberadaannya dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta.<sup>27</sup>

PPAT sebagai jabatan yang memang sejak semula dimaksudkan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum dengan objek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Eksistensi

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 105-106

PPAT harus memiliki landasan hukum yang kuat dan jelas sehingga akta yang dilahirkan dari pelaksanaan jabatan tersebut, tidak dipermasalahkan di kemudian hari dan tidak menimbulkan kerugian kepada masyarakat yang berhubungan dengan jabatan tersebut.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat/ Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.

Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dilahirkannya, bentuk dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut dikenal dengan istilah

pejabat dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No 10 Tahun 1961) yang mengatur mengenai Pejabat, yaitu:

- a. Pasal 19: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".
- b. Pasal 38: "Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya. Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah no 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria No 10 Tahun 1961 (TLN 2344). Dalam Pssal 3 ayat (1) Peraturan Menteri tersebut, disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah:

- a) Notaris;
- b) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c) Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Dalam peraturan perundang-undangan tersebut diatas, belum disebut secara eksplisit bahwa Pejabat yang dimaksudkan disebut dengan nama PPAT. Penyebutan secara eksplisit pertama kali ditemukan dalam Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria No 10 Tahun 1961: "apabila untuk suatu kecamatan belum ditunjuk seorang pejabat khusus, maka Asisten Wedana "ambsthalve" menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut diatur secara detail tentang pelaksanaan pembuatan akta di hadapan "pejabat". Setiap pembuatan akta di hadapan "pejabat", harus menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang diketik dengan ukuran kertas tertentu dan harus mendapat

persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir tecetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos. Pengaturan demikian dilatarbelakangi oleh pertimbangan bahwa pada waktu itu sebagian besar PPAT dijabat oleh Camat yang karena jabatannya (ex officio) menjalankan sementara Jabatan PPAT, agar dapat memudahkan pelaksanaan jabatannya termasuk petunjuk pengisian formulir atau blangko akta tersebut.

Peraturan tersebut ternyata masih dipertahankan sampai saat ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut peraturan ini disebutkan bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat dengan menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang telah dicetak lebih dahulu. Artinya PPAT tidak boleh membuat bentuk akta sendiri karena harus menggunakan blangko yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Fungsi blangko akta PPAT secara tegas dinyatakan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 96 ayat (1-3) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sehingga syarat ini

harus disesuaikan dengan maksud pelaksanaan tugas Jabatan PPAT tersebut. Pasal dalam UUPA yang terkait dengan keberadaan Jabatan PPAT tersebut dapat ditemukan di Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal UUPA. Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual-beli, tukar-menukar dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudiandiganti dengan PP No. 24 Tahun 1997.

UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya Pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dengan menggunakan metode interpretasi sistematis, serangkaian ketentuan yang berkaitan satu sama lain tersebut sudah cukup untuk memberikan pemahaman, bahwa keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA, sehingga memiliki landasan hukum yang kuat. Metode interpretasi sistematis adalah penafsiran yang menghubungkan antara pasal yang satu dengan pasal yang lainnya

dalam suatu peraturan perundang-undangan atau dengan peraturan perundang-undangan yang lain, serta membaca penjelasannya sehingga dapat dipahami maksudnya.

Kemudian dalam perkembangannya, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang terbit kemudian, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, memuat ketentuan tentang keberadaan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) yang menyatakan pemindahan hak sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta PPAT yang didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Penjelasan ayat (1) tersebut menyatakan: "Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris atau surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Di dalam UU Rumah

Susun yang baru, yaitu UU Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak ditemukan penyebutan PPAT dalam pasal-pasal nya. Penyebutan PPAT ada di pasal penjelasannya saja. Pasal 44 ayat (1) menyebutkan bahwa proses jual-beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual-beli (AJB). Di dalam penjelasan pasal itu disebutkan bahwa AJB dibuat dihadapan "notaris PPAT" untuk SHM Sarusun, dan "notaris" untuk SKBG (sertifikat kepemilikan bangunan gedung) Sarusun sebagai bukti peralihan hak.

- b. Undang-Undang No.21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang- Undang No. 21 Tahun 2000 tentang Bea Peroleh Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menegaskan siapa PPAT dan bagaimana kedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu: "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu

pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".

- d. Selain dalam UU Hak Tanggungan tersebut, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, juga menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum. Pasal 1 angka 5 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- e. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961, juga menyebut PPAT sebagai pejabat umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".
- f. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998) menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat

akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut diatas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini".

Penyebutan PPAT sebagai pejabat umum dengan sendirinya mempertegas kedudukan PPAT itu sendiri. Apa yang dimaksud dengan pejabat umum dalam UU tersebut tidak dijelaskan. Istilah pejabat umum diterjemahkan dari istilah "openbare Ambtenaren" yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (reglement op het Notaris-ambt in Indonesie) S.1860-3 sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 No. 101 dan pasal 1868 BW.

Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan. PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan diatas,

menurut Boedi Harsono konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.” Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Jabatan Notaris dan Jabatan PPAT adalah jabatan yang dapat dirangkap oleh 1 (satu) orang, dalam 1 (satu) tempat kedudukan kota/kabupaten yang sama. Sampai dengan saat ini, masih banyak masyarakat yang masih tidak dapat membedakan tugas dan fungsi jabatan Notaris dan jabatan PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pembinaan dan Pengawasan terhadap jabatan PPAT

dilakukan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN.<sup>28</sup>

Organisasi tempat bernaung para PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan mempunyai kode etik sendiri yaitu Kode Etik PPAT. Penegakan Kode Etik PPAT merupakan tugas dan wewenang dari Pengurus IPPAT dan Majelis Kehormatan IPPAT sebagai organ/ alat perlengkapan Organisasi/Perkumpulan IPPAT.

## 2. Tugas Pokok Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok yang dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan

---

<sup>28</sup> Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, M.Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan PPAT (panduan praktis dan mudah taat hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm.124-125

tertentu.<sup>29</sup>

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai.<sup>2530</sup> Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya. Sementara itu, kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan authority, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan autoriteit atau gezag merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu yaitu berkaitan dengan :

- 1) Pemindahan hak atas tanah
- 2) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
- 3) Pembebasan hak atas tanah
- 4) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerojo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu ;

- 1) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang

---

<sup>29</sup> Ibid, hlm. 167-168.

<sup>30</sup> Hatta Isnani, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Phoenix, Jakarta Pusat, 2017, hlm.70-71

berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.

- 2) Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstair kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
  - 3) Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.<sup>31</sup>
3. Pertanggungjawaban PPAT

Yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku disamping itu PPAT memiliki tanggung jawab :

- a) Wajib bersumpah

---

<sup>31</sup> Ibid, hlm. 93-94

- b) Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertifikat hak atas tanah” yang bersangkutan.
  - c) Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
  - d) Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya.
  - e) Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.<sup>32</sup>
4. Jenis-Jenis Pembagian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu<sup>33</sup>:
- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

<sup>32</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2021, hal.130-131

<sup>33</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2021, hal.130-131

membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan, Unsur-unsurnya, meliputi :

- 1) Pejabat pemerintah
- 2) Tugasnya, Cakupan wilayah tugasnya

- c) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka jangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai Unsur-unsurnya, meliputi :

- 1) Pejabat BPN

- 2) Adanya tugas
- 3) Cakupan tugasnya.

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

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah

tertentu”.<sup>2934</sup>

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya

---

<sup>34</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Bandung, 2016, hal.68-69

pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dari semua Peraturan Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbrenng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>35</sup>

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>36</sup> Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu

---

<sup>35</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT.Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hal.96-97.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 124-125.

keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik- baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Diberhentikan oleh Menteri merupakan suatu penyelesaian dari ada seseorang diangkat sebagai PPAT, tetapi kemudian diangkat sebagai Notaris di kota lain, sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguhpun kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Hal ini sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian sebagai Notaris di kota lain tetap memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala BPN hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.

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

PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

Prinsip Kehati-hatian PPAT Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerjasama dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta PPAT yang diperlukan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan pihak bank dengan debeturnya. Pada umumnya bank datang ke PPAT untuk meminta bantuan bagaimanakah pengurusan tanah serta dibuatkan akta sesuai kewenangannya didasarkan

undang-undang serta sesuai kewenangannya agar tidak merugikan berbagai pihak, terkait dengan tanah yang dibebani hak tanggungan. Mereka percaya atas jabatan PPAT sebagai antisipasi masalah di kemudian hari.

Posisi seperti ini sering kurang dipahami oleh PPAT sehingga kurang memperhatikan kehati-hatian yang hasilnya adalah terdapat masalah dengan objek akta, subjek akta, serta mengancam reputasi dari PPAT itu sendiri. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *Prudential Principle* atau *Precautionary Principle*. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *prudence*.

*Black's Law Dictionary* mendefinisikan tentang "*prudence*" sebagai berikut: "Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan." Pada dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair McIntyre, yang menyatakan: Kebajikan

yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya. Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence* sebagai “sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”. Dari teori *prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.

Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga

waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang, pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang dapat terjadi dari tindakannya sekarang. demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain. prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu.

Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

## **B. Tinjauan tentang Proses Balik Nama**

### **1. Pengertian Balik Nama**

Sesuai dengan ketentuan undang-undang agraria, maka jual beli yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek

jual beli tanah ini dijumpai istilah balik nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya balik nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak/peristiwa hukum jual beli. Untuk tanah yang bersertipikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru<sup>37</sup>

Pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di kantor pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau Pejabat yang berwenang, nama pemegang hak baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan mencantumkan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang, dalam waktu kurang lebih 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang

---

<sup>37</sup> Muchamad Satria Endriana dan Widhi Handoko. 2022. *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*. NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1, hal 206.

sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.<sup>38</sup>

## 2. Syarat-Syarat Balik Nama

Persyaratan yang harus dilengkapi ketika hendak melakukan balik nama/ganti nama sertipikat hak milik atas tanah adalah:<sup>39</sup>

- a. Surat Pengantar dari PPAT;
- b. Surat Permohonan;
- c. Sertifikat Asli;
- d. Identitas diri Pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh Pejabat berwenang);
- e. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- f. Bukti pelunasan SSB BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
- g. Bukti pelunasan SSP Pph (Surat Setoran Pajak Penghasilan) Final (untuk Pph apabila hibah vertikal tidak diperlukan);
- h. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) tahun berjalan;
- i. Ijin Pemindahan Hak:

---

<sup>38</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal 263-26

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal 286-287.

- 1) Jika pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- 2) Pemindahan hak pakai atas tanah negara;
- 3) Surat pernyataan calon penerima hak.

Surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:<sup>40</sup>

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak tersebut adalah: Jenis hak atas tanah;<sup>41</sup>

- a. Pemegang hak;

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal 146

<sup>41</sup> Areini Airin Mokoagow, 2017, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lex Privatum*, Vol. V, No. 4, hal. 21.

- b. Keterangan fisik tentang tanah;
- c. Beban diatas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah akan memberikan jaminan atas kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pelayanan jasa balik nama yang belum selesai

Pemberlakuan UU No. 5 Tahun 1960 disebut juga UUPA yakni pada pasal 19 bermaksud memberikan kerangka bagi terjaminnya kejelasan hukum pertanahan. Pendaftaran tanah ialah suatu proses yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk menetapkan serta mendokumentasikan kepemilikan atas tanah yang terdaftar. Setelah selesai, individu diberikan sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti substansial hak kepemilikan mereka atas tanah tersebut.

Ada dua cara untuk membuat hukum pertanahan lebih pasti. Pertama, dengan memberikan dokumen hukum tertulis yang lengkap serta jelas. Selain itu, membangun sistem pendaftaran tanah memungkinkan pemilik tanah memperlihatkan mereka memilikinya serta juga memungkinkan pemerintah membuat kebijakan pertanahan.<sup>42</sup>

Kejelasan hukum yang menyampaikan pertanahan tentang

---

<sup>42</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality, 2018, hlm. 90

siapa yang memiliki serta menguasai tanah tersebut ialah:

1. Kebeneran terhadap subjek haknya, yakni orang atau badan hukum yang mempunyai hak tersebut.
2. Kebenaran obyek hak mengenai letak tanah, batas-batasnya, serta luas bidang tanah.

Guna memenuhi tujuan tersebut, pemilik hak yang terdaftar akan diberikan bukti haknya, yang akan memudahkannya memperlihatkan bahwa ia ialah pemilik hak yang terdaftar.

Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan ialah PPAT. PPAT ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk oleh pemerintah serta diberi wewenang untuk membuat dokumen hukum atas transaksi kepemilikan hak atas tanah serta rumah susun tertentu. Hal ini berlandaskan Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang aturan bagi pejabat yang bertanggung jawab membuat akta pertanahan.<sup>43</sup>

Perbuatan hukum yang dipertimbangkan meliputi berbagai transaksi yakni jual beli, penukaran, hibah, pembagian harta bersama, penggabungan dalam suatu usaha (inbreng), pemberian hak guna bangunan, hak milik atas tanah, atau hak pakai, pemberian hak tanggungan, serta pemberian wewenang untuk membebaskan hak

---

<sup>43</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

tanggungan.

Berlandaskan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT ialah pendaftaran tanah sebagai alat bukti dalam proses hukum mengenai satuan rumah susun, hak milik, atau hak atas rumah susun. Bukti-bukti tersebut menjadi landasan bagi revisi data pendaftaran tanah yang muncul akibat proses hukum.<sup>44</sup> Kewenangan PPAT berlandaskan Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa:

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”.

Dasar hukum pendaftaran tanah ialah UU No 5 Tahun 1960 mengenai UUPA, PP No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 mengenai Peraturan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak) kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak),

---

<sup>44</sup> Lihat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas Pokok PPAT

kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.<sup>11545</sup>

Dalam rangka pengelolaan administrasi pertanahan, suatu instansi pemerintah yakni BPN, ditunjuk dengan kewenangan yang diperlukan. Kantor pertanahan merupakan satuan kerja di bawah BPN yang beroperasi di setiap wilayah kabupaten atau kota. Kantor pertanahan menerima bantuan dari PPAT yang ditunjuk dalam pelaksanaan tanggung jawabnya. Peran utama PPAT ialah melaksanakan berbagai aktivitas pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti serta landasan pendaftaran tanah.

PPAT bertanggung jawab membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah serta menerbitkannya berlandaskan peraturan perundang-undangan yang ada. Sebelum dibuat serta diterbitkannya Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Surat Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat diterapkan sebagai pengganti Sertifikat Hak Atas Tanah jika tanah tersebut sudah terdaftar namun belum memilikinya. Dokumen ini mengatakan bahwa hak atas tanah belum diakui dalam Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>46</sup>

Pada konteks hak atas tanah belum terdaftar secara resmi, maka pemilik hak tersebut dapat memulai proses pengurusan Surat

---

<sup>45</sup> Nurhidayah, *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012, hlm. 16

<sup>46</sup> *Ibid*

Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan mengajukan permohonan kepada kepala desa setempat. Permintaan ini kemudian dikirimkan ke camat setempat yang bertugas mengawasi penerbitan dokumen tersebut. Tanggung jawab PPAT diantaranya yakni:

1. PPAT harus mengucapkan sumpah.
2. BB UU 7 Perintah tersebut mengharuskan PPAT untuk segera menyampaikan akta yang telah ditandatangani serta diterbitkan, beserta segala dokumen pendukungnya, kepada BPN guna memudahkan pembuatan serta penerbitan akta selanjutnya.
  - a. Dokumen yang memperkuat hak-hak berlandaskan Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah yang menegaskan penguasaan seseorang atas sebidang tanah tertentu, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).<sup>47</sup>
  - b. Dokumen yang menyatakan tidak adanya sertifikat atas tanah tertentu atau memperlihatkan letaknya yang jauh dari Kantor Pertanahan yang bersangkutan, disertai dengan pengesahan resmi dari kepala desa/lurah.
  - c. Berlandaskan ketentuan pada Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997, pihak yang hendak memulai proses hukum atau salah satu saksi

---

<sup>47</sup> Lihat Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dapat dianggap tidak memenuhi syarat yang diperlukan untuk melaksanakan tindakan tersebut.<sup>48</sup>

- d. Pihak atau pihak-pihak yang terlibat dalam suatu tindakan berlandaskan surat kuasa mutlak (sebuah dokumen yang tidak dapat dicabut serta, tidak dapat dialihkan kepada pihak lain setelah pihak yang ditunjuk itu meninggal dunia), yang hakikatnya ialah proses hukum peralihan hak.
- e. Objek perbuatan hukum yang dipermasalahkan saat ini masih dipersengketakan baik data fisik maupun data yuridisnya.
- f. Ketidapatuhan terhadap prasyarat tambahan atau pelanggaran terhadap batasan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Sebelum membuat akta, PPAT wajib memastikan kesesuaian sertifikat tersebut dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

Apabila timbul perselisihan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan mempunyai pilihan untuk memulai proses hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Guna mempercepat perkara di pengadilan, masyarakat yang berkepentingan dapat meminta sesuatu untuk dicatatkan dalam buku tanah. Hal ini diperbolehkan dalam Pasal

---

<sup>48</sup> Lihat Pasal 38, *Ibid*

126 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 8 Tahun 2012 yang mengubah Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012).<sup>49</sup>

Tanggung jawab PPAT berkorelasi dengan kewenangannya, yakni:

1. Tanggung jawab perdata PPAT
2. Tanggung jawab pidana PPAT
3. Tanggung jawab administratif PPAT
4. Tanggung jawab moral PPAT berlandaskan kode etik PPAT.

Kewajiban serta tanggung jawab PPAT ialah menyimpan sertifikat sampai dengan hilangnya pemblokiran, sebab permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui musyawarah atau hingga pengadilan melaksanakan kewenangannya untuk menyita hak atas barang tersebut, mengingat barang tersebut menjadi objek gugatan di pengadilan. Selain itu, penting untuk dicatat bahwa PPAT diberi imbalan atas peran mereka dalam memfasilitasi peralihan hak atas tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran, PPAT berkewajiban menerima serta memproses sertifikat tanah hingga peralihan nama berhasil diselesaikan di kantor pertanahan.

Hal ini mencakup tugas krusial yakni menyiapkan akta yang

<sup>49</sup> Lihat Pasal 126 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012

merupakan tanggung jawab PPAT yang bersangkutan.<sup>50</sup>

Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur tanggung jawab PPAT. PPAT secara pribadi bertanggung jawab melaksanakan segala sesuatu yang dimaksudkan guna memenuhi tugas serta kewajibannya. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur tentang pertanggungjawaban PPAT secara menyeluruh atas kegiatannya dalam rangka pembuatan akta. Pasal khusus ini mengatur bahwa PPAT memikul tanggung jawab pribadi atas tindakannya. Pada konteks ini, PPAT tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan akta, tetapi juga karena jabatannya, PPAT juga bertanggung jawab atas pelayanan terhadap dokumen-dokumen, termasuk sertifikat, yang diterapkan pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah hingga proses pendaftaran selesai serta sertifikat tersebut dialihkan kepada pemegang hak yang berhak.

Kewenangan serta tanggung jawab PPAT dimulai sejak diterimanya sertifikat mengenai tata cara persiapan pembuatan akta, serta berlanjut hingga selesainya penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan. PPAT mempunyai wewenang serta tanggung jawab untuk mengawasi tata cara persiapan pembuatan akta, hingga diterbitkannya sertifikat. Oleh sebab itu, PPAT memikul tanggung jawab atas tugas ini. Apabila salah satu pihak yang bersangkutan

---

<sup>50</sup> *Ibid*

dirugikan secara finansial akibat pembekuan sertipikat tersebut, maka tanggung jawab PPAT tidak dapat dilimpahkan hingga para pihak yang bersangkutan dapat membuktikan bukti- bukti yang kuat.<sup>51</sup>

PPAT telah berhasil melaksanakan berbagai langkah dalam peralihan hak atas tanah, yakni dengan mematuhi proses serta protokol yang berlaku. PPAT wajib berpegang pada prinsip kecermatan serta kehati-hatian dalam memperoleh informasi dari penghadap serta memverifikasi maksudnya. Hal ini dimaksudkan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Selain kewajiban hukumnya, PPAT mempunyai tanggung jawab moral untuk memberikan layanan yang mencakup penyimpanan yang aman serta penanganan sertifikat secara hati-hati, tidak melakukan pemindahan tanpa berpikir panjang kepada pihak yang tidak berkepentingan hingga prosedur perubahan nama telah selesai. Akibatnya, PPAT tidak bisa meminta biaya atau imbalan atas pekerjaan yang dilaksanakannya, yakni menyimpan sertifikat serta surat-surat yang dikirimkan oleh kantor pertanahan. Apabila PPAT meminta biaya tambahan, maka dapat dikenakan sanksi hukum atau moral berlandaskan kode etik profesi PPAT yang ditetapkan. Pihak perantara yang disebut PPAT mempunyai tanggung jawab untuk

---

<sup>51</sup> *Ibid*

menjamin terlindunginya kepentingan kedua pihak yang terlibat sampai dengan selesainya prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT dalam memberikan jasa pelayanan balik nama, analisis yang dilakukan tidak hanya mencakup teori tanggung jawab, namun juga memuat gagasan tentang kepastian hukum. PPAT, sesuai kewenangan serta kewajibannya, mempunyai tugas untuk menjamin kejelasan hukum atas dokumen-dokumen yang dihasilkannya sebagai bukti telah selesainya transaksi hukum tertentu yang berkorelasi dengan hak atas tanah. Tujuan utama dari proses balik nama ini ialah guna memastikan adanya jaminan kepastian serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>52</sup>

Dalam penelitian ini, Klien berdasakan kesepakatan dengan pihak PPAT untuk mendapatkan sertifikat yang telah selesai proses balik nama. Pengurusan sertifikat untuk proses balik nama tersebut menjadi tanggung jawab PPAT sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta dan pengurusan sertifikat yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.<sup>53</sup> Kesalahan pengurusan tersebut terhambat bukan sepenuhnya berada di PPAT, melainkan di BPN yang berwenang terkait pengurusan sertifikat pertanahan. PPAT menjalankan kuasa untuk pengurusan

---

<sup>52</sup> Lihat Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

<sup>53</sup> Wawancara dengan klien pada tanggal 10 Desember 2024

pembuatan Akta Jual Beli sebagai dasar untuk pendaftaran proses balik nama. Pada tahap ini, PPAT sudah menjalankan tugasnya terkait dengan pengurusan sertifikat tersebut mulai dari Pengukuran, namun dilihat dari kasus, terjadi tumpang tindih sertifikat dalam kepemilikan objek dimana sertifikat induk yang dalam proses pemisahan ke sertifikat baru tidak ada penyelesaian dan belum mendapat titik temu dalam mencapai solusi dan penyelesaian antara BPN dan PPAT sehingga mengulur waktu penyelesaian berkas sertifikat balik nama belum selesai.<sup>54</sup> Setelah adanya pertemuan untuk menyelesaikan masalah tersebut sehingga dalam kesepakatannya klien memberi kesempatan selama 6 bulan dan apabila tidak selesai maka PPAT wajib dan bertanggung jawab mengembalikan semua uang administrasi yang telah di berikan untuk pengurusan sertifikat balik nama tersebut<sup>55</sup>.

### **B. Akibat Hukum Terhadap Pelayanan Jasa Balik Nama Yang Belum Selesai**

PPAT dalam kedudukannya sebagai pejabat yang diberi wewenang membuat akta otentik mempunyai jangka waktu yang telah ditentukan dalam melaksanakan tugasnya. PPAT wajib mengirimkan akta beserta kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, diterbitkan, atau diganti namanya

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan PPAT pada tanggal 12 januari 2025

<sup>55</sup> Wawancara dengan Klien pada tanggal 13 januari 2025

sertifikat dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta yang bersangkutan. Pembatasan waktu yang dimaksud tidak dapat diganggu gugat karena tergolong dalam ketentuan *dwingend recht*, yakni suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan memaksa serta tidak memungkinkan adanya pengecualian atau penyimpangan. Oleh karena itu, kepatuhan yang ketat terhadap persyaratan ini ialah suatu keharusan.<sup>56</sup>

Upaya pelayanan yang dilaksanakan PPAT. Berlandaskan peraturan perundang-undangan, PPAT diberikan waktu paling lama tujuh hari untuk menyerahkan peralihan hak atas tanah, disertai dengan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah, terhitung sejak akta ditandatangani di kantor pertanahan..

Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, mengatur ketentuan mengenai penyerahan akta peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Setiap PPAT yang bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, dapat dikenakan sanksi yang setimpal.<sup>57</sup> Akibat yang ditimbulkan berupa tindakan administratif, mulai dari pemberian teguran tertulis

---

<sup>56</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: Reyka Petra Media, 2014, hlm. 24

<sup>57</sup> Lihat Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

hingga pemutusan hubungan kerja terhadap seseorang sebagai PPAT. Penerapan sanksi tersebut tidak mengurangi potensi tindakan hukum terhadap individu atau badan yang dirugikan akibat tidak mengindahkan ketentuan yang tertuang pada Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.<sup>58</sup>

PPAT mempunyai kedudukan sebagai orang yang berwenang serta bertanggung jawab melaksanakan tugas tertentu berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawabnya mencakup berbagai transaksi, termasuk akta jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai tanah, hak milik, serta pemberian hak tanggungan.<sup>59</sup> Selain itu, fungsi PPAT juga mendapat penekanan tambahan dalam PP No. 24/1997. Berlandaskan peraturan ini, PPAT dikenal sebagai pejabat publik yang berwenang melaksanakan perbuatan-perbuatan yang berkorelasi dengan peralihan serta pengalihan hak atas tanah, serta perbuatan-perbuatan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Selanjutnya PPAT juga membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah dengan menyiapkan akta-akta yang menjadi landasan pemutakhiran data pendaftaran

---

<sup>58</sup> Lihat Pasal 40, *Ibid*

<sup>59</sup> Ester Anastasiya Komaling, "Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006", VII *Lex Privatum*, 2019

tanah.<sup>60</sup> Tugas pokok serta kewajiban PPAT yang disebut juga PPAT diatur dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No. 37/1998). Tanggung jawab tersebut antara lain melaksanakan berbagai tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa perbuatan hukum tertentu yang berkorelasi dengan hak milik satuan rumah susun atau hak atas tanah telah selesai. Data pendaftaran tanah akan dimutakhirkan sesuai dengan akta ini setelah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut di atas.

Selain melaksanakan pembuatan akta tanah sesuai dengan ayat (1) pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, tugas utama PPAT ialah melaksanakan berbagai aktivitas pendaftaran tanah, yang meliputi pembuatan akta-akta yang menjadi bukti adanya perbuatan hukum tertentu mengenai kepemilikan satuan rumah susun atau hak atas tanah. Akta yang dihasilkan menjadi landasan pemutakhiran data pendaftaran tanah sesuai dengan perbuatan hukum tersebut di atas. Tanggung jawab utama PPAT ialah menyelenggarakan aktivitas Pendaftaran Tanah melalui penerbitan akta-akta yang menjadi bukti telah berakhirnya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun atau hak atas tanah. Akta-akta tersebut menjadi landasan pemutakhiran data

---

<sup>60</sup> Anna Ismudiyatun, "Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah", Universitas Diponegoro Semarang, 2009

pendaftaran tanah berlandaskan perbuatan hukum tersebut di atas.<sup>61</sup>

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun bergantung pada pembuatan akta oleh PPAT yang berwenang berlandaskan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, termasuk didalamnya ialah pengalihan melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan ke dalam suatu perusahaan, serta perbuatan pengalihan lainnya yang diakui secara hukum, tidak termasuk pengalihan melalui lelang. Berlandaskan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa kewenangan eksklusif untuk membuat akta jual beli hak atas tanah sepenuhnya berada pada PPAT. Dengan demikian, proses pendaftaran akta tersebut serta pemindahan hak milik selanjutnya dapat dilaksanakan sekaligus pada Kantor pertanahan yang bersangkutan di mana tanah yang bersangkutan berada. Proses pembuatan akta tersebut di atas melibatkan para pihak yang berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang mempunyai kualifikasi yang diperlukan untuk menjalankan peranannya sebagai saksi dalam proses hukum. Tata

---

<sup>61</sup> Ade Kurniady Noor, “*Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan*”, Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016

cara, substansi, serta susunan pelaksanaan akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997. PPAT menolak untuk membuat akta apabila bidang tanah tersebut telah didaftarkan tanpa sertifikat aslinya. Kondisi ini berkorelasi dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 40 ayat (1). Peraturan ini mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan melalui pembuatan buku tanah hak atas tanah serta pencatatan hak-hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah itu, serta penyalinan pencatatan pada buku tanah yang bersangkutan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>62</sup>

PPAT wajib menyerahkan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan. PPAT wajib memberitahukan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai penyerahan akta tersebut di atas. Berlandaskan uraian pasal 40 ayat (2), PPAT bertanggung jawab penuh untuk menyerahkan akta serta segala dokumen yang menyertainya kepada Kantor Pertanahan. Setelah PPAT mendaftarkan akta tersebut, maka segala sesuatu yang berkorelasi dengan akta tersebut menjadi kewenangan eksklusif

---

<sup>62</sup> Lihat Pasal 40 ayat (1), *Ibid*

pihak yang bersangkutan.

Penyerahan surat-surat tersebut kepada Kantor Pertanahan ialah untuk pendaftaran. Tujuan didaftarkannya akta-akta serta surat-surat tersebut ialah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat serta menyelenggarakan tertib administrasi. Tertib ialah tindakan yang menantang bagi individu yang terdorong oleh dorongan naluriah tanpa mengandalkan logika atau pemikiran rasional. Oleh karena itu, menjaga keteraturan dalam administrasi pertanahan menjadi tugas yang sulit, serta inilah alasan mengapa diperlukan kehadiran para profesional yang bersedia membantu Kantor Pertanahan dengan penuh dedikasi serta tingkat profesionalisme tinggi. Mengingat pentingnya peran akta-akta yang dikeluarkan oleh pejabat umum untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sangatlah wajar apabila PPAT mengemban tugas ini dengan sikap profesional dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam bidang pendaftaran tanah, penyerahan dokumen pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran merupakan suatu hal yang kritis. Kewajiban tersebut diemban oleh PPAT dengan membuat akta otentik yang menjadi bukti proses hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi landasan didirikannya. Proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul dari proses peradilan merupakan

kewenangan mutlak pemerintah. Khususnya pada kabupaten atau kota yang berada dalam wilayah yang sama dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan.<sup>63</sup>

Penting untuk mempertimbangkan secara matang uraian serta pembahasan mengenai kewajiban PPAT setelah dibuatnya akta-akta asli mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kewajiban ini mengharuskan penyerahan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam jangka waktu paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan. Penyerahan tepat waktu ini sangat penting untuk memudahkan proses pendaftaran yang diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT juga perlu memberikan pemberitahuan resmi mengenai penyerahan akta tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Tanggung jawab utama PPAT hanya terbatas pada penyerahan akta beserta dokumen-dokumen yang menyertainya kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab untuk mendaftarkan aktivitas tambahan serta mendapatkan sertifikasi ada pada pihak yang berkepentingan sendiri. Tanggung jawab PPAT mencakup kebutuhan untuk segera mengirimkan akta yang ditandatangani, beserta dokumen pendukungnya, ke Kantor Pertanahan untuk

---

<sup>63</sup> Prestiani Restuning, “Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan Pasal 40 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 2016

didaftarkan. Kegagalan untuk mematuhi kewajiban ini dapat mengakibatkan pengenaan hukuman. Kegagalan untuk segera menyediakan data peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dapat mengakibatkan sanksi administratif dan perdata.

Sanksi tersebut akan dikenakan apabila penundaan tersebut menimbulkan kerugian atau kerugian finansial bagi pihak lain yang terlibat.<sup>64</sup>

Jangka waktu penyerahan akta serta kelengkapannya oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, ditetapkan paling lama tujuh hari sejak tanggal penandatanganan akta, pembatasan kerja diterapkan berlandaskan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) serta (3) Permenkes No. 9/2020. Peraturan ini khusus mengatur pengelolaan peliburan, tidak termasuk kantor atau instansi strategis yang menyediakan layanan penting yang dapat dilaksanakan secara jarak jauh atau online dari rumah masing-masing karyawan. Dengan demikian, hanya tugas-tugas yang dianggap betul-betul tidak dapat dilakukan dari rumah, yang masih harus bekerja ke luar rumah.

Keterlambatan ini mempunyai potensi untuk dimitigasi. Berlandaskan pemberitaan, undang-undang mengenai penyerahan

---

<sup>64</sup> Lihat Pasal 62, *Ibid*

dokumen secara elektronik dalam rangka pelayanan pembuatan akta asli oleh PPAT telah ditetapkan pada tahun 2019. Dimasukkannya dokumen elektronik sebagai bentuk diperbolehkannya penyerahan akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan terlihat jelas. pada Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 7 Tahun 2019. Peraturan ini merupakan perubahan kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Permen ATR No. 7/2019), bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik.<sup>65</sup>

Sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 40 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT harus segera mendaftarkan akta peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan. Ini berlandaskan keinginan pembentuk undang-undang, sehingga bisa disebut (*compliance*). Ketidakpatuhan PPAT terhadap ketentuan tersebut di atas dapat berupa ketidaktaatan atau penyimpangan (*deviance*) serta pengelakan (*evasion*). Pengertian kepatuhan, ketidaktaatan, penyimpangan, serta pengelakan secara intrinsik terkait dengan kerangka hukum yang mencakup larangan serta arahan. Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip Tan Berg, mengemukakan penerapan

---

<sup>65</sup> Lihat Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019

hukum administrasi melibatkan penggunaan dua mekanisme penting: pengawasan sebagai pendekatan proaktif serta penerapan sanksi sebagai tindakan reaktif. Kedua alat tersebut bermaksud memastikan kepatuhan.<sup>66</sup>

Hal ini yang harus dilaksanakan oleh PPAT: jika terlambat mengirimkan akta peralihan hak yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dalam rangka perubahan nama, maka akan dikenakan sanksi oleh pemerintah sesuai Pasal 72 PP No.24/1997.<sup>101</sup> Pelanggaran Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan tanggung jawab PPAT dapat menimbulkan dampak administratif, termasuk pemberhentian dari jabatan PPAT. Kepatuhan terhadap ketentuan-ketentuan ini tidak mengurangi kemungkinan tuntutan hukum atas kerugian dari individu yang mengalami kerugian finansial akibat pengenaan sanksi tersebut.

Hal tersebut di atas berkaitan dengan Pasal 13 ayat (1) serta (3) Peraturan Menteri Kesehatan No. 9/2020. Belum jelas maksudnya “hanya pekerjaan yang benar-benar tidak bisa dilaksanakan dari rumah” jika menyangkut pelayanan PPAT dalam pembuatan akta-akta otentik perbuatan hukum yang berkorelasi dengan hak atas tanah, yang dijadikan alasan PPAT untuk tidak hadir langsung. Mereka secara fisik berada di kantor untuk memberikan

---

<sup>66</sup> Samia Alwi Assery, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran Studi Di Kantor BPN Kabupaten Malang”, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2015

layanan pembuatan akta otentik. Namun PPAT terlambat mengirimkan akta yang dibuatnya serta surat-surat yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Padahal, Pasal 102 Keputusan Menteri ATR No. 7 Tahun 2019 menyebutkan, akta PPAT yang dikirimkan kepada Kepala Kantor Pertanahan bisa berbentuk dokumen elektronik. Artinya, kegagalan PPAT untuk menyerahkan akta yang dibuatnya beserta kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pada masa pandemi COVID-19 tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak bertanggung jawab atas kegagalan tersebut.

Akibat yang dipertimbangkan ialah perbuatan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan, sementara perbuatan yang dilaksanakan ialah perbuatan yang sah, yakni perbuatan yang relevan dengan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>67</sup>. Kerugian-kerugian tersebut di atas merupakan konsekuensi hukum yang sedang dibahas dalam rangka mengatasi situasi tersebut. Jika terjadi kerugian, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif serta tindakan hukum untuk restitusi keuangan. PPAT yang melaksanakan perbuatan yang bertentangan dengan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, termasuk tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan seperti Pasal 12 ayat (2) Peraturan

---

<sup>67</sup> Moch. Isnaeni, *Ibid.*

Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan serta Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR No. 2/2018).<sup>68</sup>

Orang yang haknya telah dilanggar dapat menulis surat kepada Kementerian atau menggunakan situs pengaduan, aplikasi Lapor, atau cara lain yang ditawarkan Kementerian untuk mengajukan laporan. Apabila ada masyarakat yang mengajukan pengaduan kepada Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Dewan Pengawas serta Pengawas PPAT, atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), maka pengaduannya disampaikan kepada Badan Pertimbangan serta Pengawas. Majelis Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD).

Apabila pelapor menyampaikan pengaduan secara tertulis, harus memenuhi persyaratan tertentu serta jelas siapa yang menyampaikan pengaduan serta siapa yang dilaporkan. Itu juga harus menyertakan bukti pengaduan. Pasal 12 ayat (2), (3), (4), (5), (6), serta (7) PP No. 2 Tahun 2018 menyebutkan ketika MPPD mendengar adanya potensi pelanggaran yang dilaksanakan PPAT, mereka akan menindaklanjutinya dengan memeriksa PPAT yang dilaporkan. Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan PPAT akan dikenakan sanksi sesuai Pasal 13 ayat (1) Peraturan

---

<sup>68</sup> Lihat Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018

Menteri ATR No. 2 Tahun 2018 jika terbukti melanggar hukum. Pasal 62 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan akan dikenakan sanksi.

*Force majeure* ialah keadaan ketika salah satu pihak dalam kontrak tidak dapat sepenuhnya atau sebagian memenuhi kewajiban kontraknya sesuai ketentuan yang disepakati, sebab adanya kejadian yang tidak dapat diperkirakan serta dikendalikan yang berada di luar pengaruh atau antisipasi pihak tersebut pada saat perjanjian. Merumuskan pengaturan kontrak dimana pihak yang gagal melaksanakan kewajibannya dibebaskan dari kesalahan serta terbebas dari risiko terkait.<sup>69</sup> Subekti mengemukakan agar suatu risiko dapat dianggap sebagai “situasi yang dipaksakan” (*overmacht*), maka harus memenuhi dua kriteria. Pertama, keadaannya harus “di luar kendali” debitur serta bersifat “dipaksakan”. Kedua, situasi harus tidak dapat diperkirakan pada saat perjanjian dibuat. Penciptaan produk atau layanan memastikan bahwa debitur tidak sepenuhnya bertanggung jawab menanggung risiko terkait.<sup>70</sup>

Pada Buku III BW terdapat beberapa pasal yang menjabarkan mengenai alasan hukum terjadinya *overmacht* atau disebut juga dengan *force majeure*. Ini termasuk Bagian IV, yang

---

<sup>69</sup> Niru Anita Sinaga, “*Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia*”, 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020

<sup>70</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1998, hlm. 84

berbicara tentang pembayaran biaya, kerugian, serta bunga ketika seseorang tidak menepati perjanjian (Pasal 1244 –1245), serta Bagian VII, yang berbicara tentang pemusnahan barang-barang yang terutang (Pasal 1444 – 1445 BW).<sup>71</sup>

Berlandaskan ruang lingkungnya, Konsep *force majeure* dapat dikategorikan menjadi dua bentuk berbeda yakni *Overmacht* umum serta *Overmacht* khusus.

Ketentuan Pasal 102 Permen ATR No. 7 Tahun 2019 itu berkaitan dengan ketentuan penyerahan akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan yang memperbolehkan pemakaian Dokumen Elektronik sebagai bentuk penyerahan yang sah. Sehubungan dengan prediktabilitas suatu konsekuensi, dugaan hasil dinilai berdasarkan unsur obyektif serta subyektif. Unsur obyektif berkaitan dengan prediktabilitas akibat dalam keadaan normal, sementara unsur subyektif berkorelasi dengan penilaian seorang ahli mengenai dugaan akibat.<sup>72</sup> Analisis ini juga dikaitkan dengan teori *Inspanningsleer* yang mengemukakan seorang debitur dapat dianggap tidak mampu memenuhi kewajibannya karena adanya *Overmacht* yang subjektif. Namun perlu diperhatikan bahwa teori ini mengharuskan debitur untuk mengerahkan upaya maksimal dalam

---

<sup>71</sup> Agus Yudha Hernoko, “*Force Majeur Clause*’ Atau ‘*Hardship Clause*’ Problematika Dalam Perancangan Kontrak Bisnis”, XI Perspektif, 2006

<sup>72</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1998, hlm. 60

upaya memenuhi kewajibannya. Artinya, PPAT wajib segera menyerahkan surat-surat pendaftaran tanah kepada Kantor Agraria, sebagaimana diatur pada Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997. Namun perlu dicatat bahwa meskipun terdapat kewajiban tersebut, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas ganti rugi, berlandaskan Pasal 62 PP No. 24/1997.

Berlandaskan uraian serta pembahasan, surat peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT harus segera diserahkan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari setelah pelaksanaannya. Dokumen tersebut dapat disajikan dalam format dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 Peraturan Menteri ATR No.7/2019. Dalam hal PPAT tidak menyerahkan akta peralihan hak dan surat-surat lain yang dipersyaratkan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sehingga mengakibatkan kerugian finansial, maka dapat dilaksanakan tindakan hukum terhadap PPAT untuk mendapatkan ganti rugi. Perbuatan hukum ini dilandaskan pada alasan melaksanakan perbuatan melawan hukum, selain potensi sanksi administratif sebagaimana dituangkan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berlandaskan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan “tidak memitigasi risiko adanya upaya hukum untuk meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat mengabaikan ketentuan

ini.” Termasuk pihak-pihak yang dirugikan oleh PPAT namun tidak segera mengajukan akta peralihan hak kepada Kantor Pertanahan agar sertifikat hak milik dapat diganti namanya dari penjual atas nama pembeli.

Persoalan ganti rugi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan oleh PPAT, khususnya kelalaiannya dalam segera mendaftarkan akta peralihan hak, dapat diselesaikan melalui proses musyawarah untuk mufakat mengenai besaran ganti rugi yang layak. Namun apabila musyawarah tidak membuahkan hasil yang memuaskan, maka pihak yang dirugikan akibat kelalaian PPAT dalam mematuhi ketentuan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai pilihan untuk melanjutkan proses hukum di Pengadilan Negeri. Dengan melakukan hal tersebut, mereka dapat meminta ganti rugi atas biaya yang telah di berikan. Biaya merujuk pada keseluruhan pengeluaran atau kewajiban finansial yang telah dikeluarkan secara sah oleh pihak tertentu. Terkait dengan pemberian ganti rugi atas tidak tercapainya tujuan kinerja akibat keadaan memaksa atau Force Majeure, sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 B.W.

Di dalam KUHPerdara sendiri ada dua pasal yang membahas mengenai *force majeure* dapat disimpulkan seabgai suatu keadaan dimana tidak dapat terlaksananya suatu perjanjian karena adanya

hal – hal yang tidak terduga,<sup>73</sup> sehingga menimbulkan PPAT sendiri tidak dapat memenuhi kewajibannya karena adanya hal tidak terduga tersebut dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT karena hal tersebut diluar kesalahan PPAT. Sebagai contoh yang pertama, adanya ketentuan baru yang dikeluarkan oleh BPN tetapi sistem yang digunakan belum siap dan membuat akta peralihan hak atas tanah menjadi terlambat untuk didaftarkan. Kedua, bisa juga dikarenakan persyaratan dan data-data kelengkapan yang diperlukan oleh BPN belum dilengkapi oleh para pihak. Ketiga, dengan berlakunya sistem online terkadang terdapat kendala pada sistem yaitu pada saat penginputan data seperti data tidak bisa diinput, jaringan bermasalah, sistem yang tidak berfungsi dengan baik dan masalah-masalah teknis lainnya. Keempat, mengenai validasi pajak-pajak yang belum selesai diproses karena adanya baya pajak BPHTB/Pajak Pembeli dan adanya survey lokasi atau survey lapangan yang membutuhkan waktu lebih lama dari yang diperkirakan. Kondisi seperti ini merupakan suatu kondisi diluar perkiraan dan kehendak PPAT (*Force Majeur*).<sup>11074</sup>

Untuk penyelesaian validasi Pajak PPH pada umumnya membutuhkan waktu lebih kurang 1 minggu hari kerja jika tidak

---

<sup>73</sup> Aldy Mukhaerin Adnan, Skripsi: “*Tinjauan Yuridis Terhadap Penundaan Kontrak Karena Force Majeur Analisis Terhadap Dampak Pandemi Covid 19*”, (Makassar: UIN Alauddin Makassar, 2022). Hal. 40

<sup>74</sup> Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis)*, (Malang: Setara Press, 2016). Hal. 79

ada kendala didalam prosesnya.

Sedangkan untuk validasi BPHTB pada umumnya membutuhkan waktu lebih kurang 2 minggu hari kerja dan jika tidak ada kendala didalam prosesnya.

Di dalam Kitab undang – undang Hukum Perdata secara umum mengatur terkait dengan *force majeure* dalam pasal:

- Pasal 1244 yang berbunyi *“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya”*. Pasal ini memberikan ketentuan terkait pengaturan kerugian karena tidak dilaksanakannya kontrak/perjanjian atau tidak tepat waktu dalam memenuhi kewajiban yang ada dalam kontrak/perjanjian dikarenakan hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, serta tanpa itikad buruk dari debitur.
- Pasal 1245 yang berbunyi *“Tiadalah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja di berutang*

*berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.” Kedua pasal di atas dapat menjadi dasar hukum apabila dalam sebuah kontrak/perjanjian belum diatur mengenai *force majeure*.<sup>75</sup>*

Pada Pasal 1 angka 52 Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2021 mengenai Perubahan atas Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 mengenai Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Dalam peraturan presiden tersebut *force majeure* disebut sebagai dengan keadaan kahar, dimana bunyi dari pasal tersebut yakni: “keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak dalam kontrak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi”

---

<sup>75</sup> Hamalatul Qur’ani, “*Ingin Gunakan Dalil Force Majeure Pahami Dulu Persyaratannya*” (<https://www.hukumonline.com>), diakses pada 11 Januari 2025

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berlandaskan uraian dalam pembahasan di atas, simpulan pada tesis ini ialah:

1. Tanggung jawab PPAT meliputi kewajiban Perdata, Pidana, Administratif, dan Kode Etik PPAT. Jika Akta tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan terjadi keterlambatan yang disebabkan karena kelalaian PPAT maka didalam prakteknya atas keterlambatan tersebut PPAT dapat dituntut ganti kerugian jika keterlambatan itu menimbulkan kerugian bagi para pihak.
2. Akibat hukum terhadap peralihan Hak Atas Tanah yang terlambat didaftarkan adalah bahwa Akta tersebut tidak dapat didaftarkan Peralihan Haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan ini merupakan tanggung jawab PPAT secara pribadi karena PPAT wajib mentaati jangka waktu pendaftaran peralihan Haknya yaitu paling lama tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta tersebut. PPAT sendiri dapat dikenakan sanksi Administratif berupa teguran tertulis. Dan dalam kasus yang berat PPAT dapat

diberhentikan dari Jabatannya. Dan apabila terjadi *force majeure* maka PPAT tidak dapat dituntut karena hal tersebut diluar kesalahan PPAT selama semua prosedur yang disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional sudah dipenuhi semuanya .

## **B. Saran**

Saran penulis pada tesis ini ialah:

1. Untuk PPAT, hendaknya PPAT lebih teliti meninjau peraturan-peraturan yang berlaku dan semua regulasi yang terkait, karena hukum peraturan selalu berubah dan mungkin bertambah. PPAT harus menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, Serta jangan melanggar ketentuan yang berlaku.
2. Untuk masyarakat, hendaknya lebih aktif dalam peralihan hak atas tanah, mempercayakan semua hal untuk proses berkas kepada PPAT, hal ini untuk menghindari adanya sengketa atau permasalahan di masa yang akan datang. Masyarakat juga hendaknya mulai membuka diri untuk mempelajari ilmu tentang pertanahan hal ini agar nantinya masyarakat tidak kebingungan saat berhubungan dengan permasalahan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Govenance Melalui Pelayanan Publik*, Gajah Mada University, Yogyakarta, 2005
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004)
- Andi Hamzah, *Kamus Bahasa Indoesesia*.(Jakarta: Balai Pustaka, 1982)
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998
- Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, *Lex Privatum*, 2015, Vol. 3 (1).
- Fajar N.D., Mukti dan Achmad, Yulianto, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta, 2009
- Harsono, Boedi, (2007), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Djambatan, cetakan ke-11 (edisi revisi), Jakarta
- Hasibuan RZ, Setyo W, Endang SK. *"Implikasi Yuridis Keputusan Non Kuorum Majelis Kehormatan Notaris Dalam Proses Pemeriksaan Notaris."* *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 6.2 (2021)

- HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Hatta Isnanini, Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Phoenix, Bandung, 2019
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, M.Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan PPAT (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018
- Isnaeni, Moch., (2016), *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung
- J.J.J. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Asas-asas*, Jakarta, FE UI, 1996
- Kelsen, Hans, (2009), *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta
- Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Bandung ; Alumni 1983
- L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan : 26, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996 Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris. Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: BIGRAF Publishing, 1995)
- Lorika Cahaya Intan. *Akibat Pelanggaran Oleh Notaris Terhadap Pembuatan Akta Notariil*. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Desember, 2016 7(2)

- Marzuki Peter, Mahmud, (2009), *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- M. Jamil, Sanksi Pelanggaran Kode Etik Notaris Oleh Majelis Pengawas Daerah, SUPREMASI HUKUM Vol. 7, No. 2, November 2018
- M. Luthfan Hadi Darius, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 1
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Nawaaf Abdullah. Munsyarif Abdul Chalim. *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*. Vol. 4 No. 4 Desember 2017 : 655 – 664
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), 2003)
- Pan Mohamad Faiz,. *Teori Keadilan John Rawls*, Jurnal Konstitusi, 2009, 6 (1)
- Purba, Hasim. *Dasar-dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*. (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2019) Purnadi Purbacaraka, *Perihal Kaedah hukum*, (Bandung : Citra Aditya , 2010)

- R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria*. (Jakarta : Pradnya Paramita. 2001)
- R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993
- Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu penyelesaian*, cetakan kedua, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993)
- Ranti Fauza Mayana, *Pengenalan Profesi Notaris dan Perkembangannya di Era Industri 4.0*, Disampaikan Dalam Pengenalan dan Pendidikan Mahasiswa Kenotariatan Universitas Padjajaran Bandung, tanggal 2 September 2020
- Ridwan HR (II). *Hukum Administrasi Negara*. (Yogyakarta : UII Press, 1999)
- Rudy Haposan Siahaan, *Notaris : Pendidikan, Pengangkatan, Pengawasan, Pembinaan serta Organisasi*, (Medan : USU Press, 2021)
- Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Selamat Lumban Gaol. *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Maret, 2018, Vol. 8 (2).

## B. Undang-undang :

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas Pokok PPAT

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; dan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## C. Artikel

D Anwar - Journal Law of Deli Sumatera, 2023 - urnal.unds.ac.id

<https://qontak.com/blog/klien-adalah/>

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/18086/05.2%20bab%202.pdf?sequence=18>

[https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/33786/2/E011201014\\_skripsi\\_19-03-2024%201-](https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/33786/2/E011201014_skripsi_19-03-2024%201-)

[2.pdf#:~:text=fisik.Menurut%20AS.%20Moenir%2C%20pelayanan%20adalah%20proses%20pemenuhan,kepada%20pihak%20lain%2C%20yang%20pada%20dasarnya%20tidak](https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/33786/2/E011201014_skripsi_19-03-2024%201-2.pdf#:~:text=fisik.Menurut%20AS.%20Moenir%2C%20pelayanan%20adalah%20proses%20pemenuhan,kepada%20pihak%20lain%2C%20yang%20pada%20dasarnya%20tidak)