

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA GUNA MENCEGAH  
SENGKETA PERTANAHAN DI PROVINSI SULAWESI UTARA**

**TESIS**



**Oleh:**

**SALIM FILZA TAUFIQBIN SYEBAN**

**NIM : 21302200132**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAMMAGISTER(S2)KENOTARIATAN**

**FAKULTASHUKUM**

**UNIVERSITASISLAM SULTANAGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA GUNA MENCEGAH  
SENGKETA PERTANAHAN DI PROVINSI SULAWESI UTARA**

**TESIS**



**Oleh:**

**SALIM FILZA TAUFIQBIN SYEBAN**

**NIM : 21302200132**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAMMAGISTER(S2)KENOTARIATAN**

**FAKULTASHUKUM**

**UNIVERSITASISLAM SULTANAGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA GUNA MENCEGAH  
SENGKETA PERTANAHAN DI PROVINSI SULAWESI UTARA**

**Oleh:**

**SALIM FILZA TAUFIQ BIN SYEBAN**

NIM : 21302200132

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh:  
Pembimbing  
Tanggal, 2025



**Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum**  
**NIDN: 0606126501**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN : 0620046701**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA GUNA MENCEGAH  
SENGKETA PERTANAHAN DI PROVINSI SULAWESI UTARA**

**Oleh:**

**SALIM FILZA TAUFIQ BIN SYEBAN**

NIM : 21302200132

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 02 Mei 2025  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. H. Jawade Halidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0606126501

Anggota,

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

NIDN : 0615087903

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,



Dr. H. Jawade Halidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salim F.T.B. Syehan

NIM : 21302200132

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Guna Mencegah Sengketa Pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara" 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 dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 05 Mei 2025

Yang Menyatakan



Salim F.T.B. Syehan

21302200132

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salim F.T.B. Syeban  
NIM : 21302200132  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Guna Mencegah Sengketa Pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara”

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian 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.

**UNISSULA**  
جامعة سلطان أبوبنح الإسلامية

Semarang, 05 Mei 2025

Yang Menyatakan



Salim F.T.B. Syeban

21302200132

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

“Jika kamu tidak tahan dengan penatnya belajar, maka kamu akan menanggung  
perihnya kebodohan”

-@Quotes.islami

### PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada:

- ♥ Tesis ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena kepada-Nya lah saya menyembah dan kepada-Nya lah saya memohon pertolongan.
- ♥ Terimakasih kepada orang tua Mama Hernani Towidjojo dan Mama Rany Towidjoyo yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya dalam Pendidikan.
- ♥ Terimakasih Kepada Sahabat keluarga : Fahdia Amannah Siahaan yang selalu ada dalam setiap waktu dan keadaan saya
- ♥ Terimakasih Kepada Sahabat-Sahabat saya : Eka Mangalung, Shindy Mandiri, Astri Kiayi Demak, Yulia Ahmad, Faulia Siahaan, Icha Sidiq dan Achmad Bimantara yang selalu mensupport dalam perkuliahan
- ♥ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Unissula.

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena hanyadengan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan Tesisini. Dan tak lupa pula Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepadajunjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, sang pembawa kabar gembira dansebaik-baiknya tauladan bagi yang mengharap Rahmat dan Hidayah-Nya.

Selama proses penulisan Tesis ini, begitu banyak bantuan dan dukungan yang diterima penulis dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis inginmenyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku KetuaProgram Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing

yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima Kasih kepadakeluarga besar saya terlebih khusus kepada kedua orangtua terkasih yang telah memberikan semangat, dorongan dan perhatian kepada saya serta doa yang tulus.
8. Terimakasih juga kepada teman-teman saya yang tidak pernah lelah memberikan dukungan kepada saya dan juga semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

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

Salim Filza Taufin Bin Syeban

## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya termasuk dalam membuat akta harus bertindak secara hati-hati (menerapkan prinsip kehati-hatian) dan memperhatikan setiap tata cara dalam pembuatan Akta. Bertindak secara hati-hati berarti meneliti semua dokumen dan membacakan isi akta kepada para penghadap dan saksi-saksi. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan agar PPAT selalu dalam prosedur yang benar dan dengan demikian tingkat kepercayaan masyarakat terhadap PPAT semakin meningkat juga. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan serta untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta.

Metode yang digunakan peneliti adalah yuridis empiris dengan pendekatan empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah termasuk deskriptif analitis. Adapun jenis data yang digunakan adalah data primer yang bersumber dari studi lapangan dan data sekunder yang bersumber dari bahan-bahan yang diperoleh dari studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa: 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sulawesi Utara menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan sebagaimana yang diamanatkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan aturan pelaksanaannya. Diantara penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan PPAT adalah: *pertama*, membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak, *kedua*, tidak membuat akta terhadap dirinya sendiri dan keluarganya, *ketiga*, melakukan kewajiban pemeriksaan kesesuaian/kebashan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan dan *keempat*, melakukan penolakan terhadap pembuatan akta yang tidak didasari data formil. 2) Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta adalah pertanggungjawaban etik/moral dan pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban hukum terbagi atas pertanggungjawaban perdata, pertanggungjawaban pidana dan pertanggungjawaban administrasi.

Kata Kunci: ***Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prinsip Kehati-Hatian, Pertanggungjawaban Hukum***

## **ABSTRACT**

*PPAT in carrying out his/her position must act carefully (applying the principle of caution) and pay attention to every procedure in making the Deed. Acting carefully means examining all documents and reading the contents of the deed to the parties and witnesses. The principle of caution must be applied so that PPAT is always in the correct procedure and thus the level of public trust in PPAT is also increasing. The purpose of this study is to determine and analyze the application of the principle of caution by Land Deed Officials in making deeds to prevent land disputes and to determine and analyze the responsibility of Land Deed Officials who do not apply the principle of caution in making deeds.*

*The method used by the researcher is empirical juridical with an empirical approach. The specification of this research is descriptive analytical. The type of data used is primary data sourced from field studies and secondary data sourced from materials obtained from literature studies.*

*Based on the results of the study, 1) Land Deed Officials in North Sulawesi apply the principle of caution in making deeds to prevent land disputes as mandated by Government Regulation Number 37 of 1998 as amended by Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Land Deed Officials and its implementing regulations. Among the applications of the principle of caution carried out by PPAT are: first, reading and explaining the contents of the deed to the parties, second, not making deeds for themselves and their families, third, carrying out the obligation to check the suitability/validity of certificates and other records at the Land Office and fourth, rejecting the making of deeds that are not based on formal data. 2) The liability of the Land Deed Official who does not implement the principle of caution in making the deed is ethical/moral liability and legal liability. Legal liability is divided into civil liability, criminal liability and administrative liability.*

**Keywords:** *Land Deed Making Officer, Principle of Prudence, Legal Responsibility*

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                            |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                                                         | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                                                                                                   | ii   |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....                                                                                            | iii  |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....                                                                         | iv   |
| MOTO DAN PERSEMBAHAN .....                                                                                                 | v    |
| KATA PENGANTAR .....                                                                                                       | vi   |
| ABSTRAK.....                                                                                                               | viii |
| ABSTRACT.....                                                                                                              | ix   |
| DAFTAR ISI.....                                                                                                            | x    |
| <br>                                                                                                                       |      |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                                                                                    | 1    |
| A. Latar Belakang .....                                                                                                    | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                                   | 6    |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                                 | 6    |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                                                | 7    |
| E. Kerangka Konseptual .....                                                                                               | 7    |
| F. Kerangka Teoritis .....                                                                                                 | 14   |
| G. Metode Penelitian .....                                                                                                 | 23   |
| H. Sistematika Penulisan .....                                                                                             | 29   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                                                                                              | 32   |
| A. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-Hatian .....                                                                       | 32   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....                                                                  | 38   |
| C. Tinjauan Umum Tentang Akta .....                                                                                        | 59   |
| D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan .....                                                                         | 65   |
| E. Pendekatan Perspektif Islam .....                                                                                       | 78   |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....                                                                              | 80   |
| A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Guna Mencegah<br>Sengketa Pertanahan Di Sulawesi Utara ..... | 80   |
| B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tidak Menjalankan<br>Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta .....  | 107  |
| BAB IV PENUTUP .....                                                                                                       | 125  |
| A. Kesimpulan .....                                                                                                        | 125  |
| B. Saran.....                                                                                                              | 126  |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                                                       | 127  |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Akta otentik telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1868 yang menyatakan, akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut.<sup>1</sup> Akta otentik sengaja dibuat untuk pembuktian jika terjadi sengketa pertanahan dikemudian hari. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya cukup dengan akta itu pembuktian dapat dilakukan terkecuali terdapat bukti lain sebagai pembanding.

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terkait dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, seperti akta otentik tidak saja dibuat oleh Notaris, misalnya juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>2</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan: Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>1</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

<sup>2</sup>M. Holidi, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta*, Jurnal Juridica, Volume 4 Nomor 2, Mei 2023, Hlm. 40

Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya dalam Pasal 2 disebutkan: ayat (1) 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 itu. Ayat (2), Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>3</sup>

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bagaimana peran vital PPAT dalam proses pendaftaran tanah. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah

---

<sup>3</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah: *Pertama*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. *Kedua* untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar, dan *Ketiga*, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bertindak secara hati-hati (menerapkan prinsip kehati-hatian) dan memperhatikan setiap tata cara dalam pembuatan Akta. Bertindak secara hati-hati berarti meneliti semua dokumen dan membacakan isi akta kepada para penghadap dan saksi-saksi. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan agar PPAT selalu dalam prosedur yang benar dan dengan demikian tingkat kepercayaan masyarakat terhadap PPAT semakin meningkat juga.<sup>4</sup> Mengenai prinsip kehati-hatian memang sering ditemui dalam tata kelola perbankan, sebagaimana dikemukakan oleh Mochmad Isnaeni bahwa prinsip kehati-hatian menjadi benang merah yang sangat perlu diperhatikan mengingat dana yang dikelola berasal dari dana masyarakat luas. Pihak Bank yang telah berhasil menarik dana masyarakat, wajib mengelola dana tersebut dengan manajemen cermat. Untuk itulah masalah kesehatan bank menjadi tolok ukur untuk menetapkan upaya pengelolaan

---

<sup>4</sup> Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 12, Nomor 1, Juli 2024, Hlm. 103

bank itu sudah dijalankan secara benar.<sup>5</sup> Dengan demikian pula, prinsip kehati-hatian menjadi keniscayaan untuk diterapkan khususnya oleh PPAT dalam lingkup administrasi pertanahan.

Pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian khususnya dalam upaya mencegah sengketa pertanahan merupakan suatu hal yang dilakukan. Hal ini dilakukan karena proses pendaftaran tanah yang berorientasi pada kepastian hukum. Isnaini dan Wanda, mengemukakan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. Ketelitian pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti terkandung dalam aski atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. 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.

Persoalan Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup

---

<sup>5</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, 2023, *Hukum Perbankan Pengertian, Asas dan Pengaturan*, Yogyakarta: LaksBang Pressindo, Hlm. 121

tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal itu. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan.<sup>6</sup>

Pasal 1 angka 2, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa yaitu konflik mengenai tanah, antara orang perseorangan, badan hukum, ataupun dengan lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah yang disingkat konflik adalah sengketa tanah antara orang-orang perorangan, kelompok, kelompok, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mereka cenderung memiliki atau memiliki dampak sosial-politik yang luas. Dalam praktiknya, tak jarang dijumpai mengenai permasalahan sengketa tanah yang terjadi disebabkan karena akta yang dikeluarkan oleh PPAT. Sebagaimana kasus pembatalan akta jual beli oleh PPAT berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado Nomor 156/Pdt/2022/PT Mnd Tanggal 9 Desember 2022 tentang Objek Sengketa Tanah dengan Penggugat/Pembanding Abner Teken, melawan Para Tergugat/Terbanding yakni Harce Petrus Tampunu; Bank Ekspor Impor Indonesia Kantor Cabang Manado; Kantor Lelang Negara Manado; Roy Koagow; Femmy Sophie Laoh; dan Turut Tergugat/Terbanding Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa; Pemerintah Kabupaten Minahasa Cq Camat Pineleng dan Notaris/PPAT

---

<sup>6</sup> Anjar Alatas Sasmita dkk, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Terhadap Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Tanah Sebagai Upaya Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda*, Jurnal Of Lex Generalis (JLS), Volume 3, Nomor 5, Mei 2022, Hlm. 1140

Brian Janny Waleleng yang dalam salah satu amar putusannya, menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dinyatakan tidak sah, dan harus dibatalkan demi hukum.<sup>7</sup>

Dari sinilah ketertarikan penulis untuk mengangkat permasalahan tersebut untuk dikaji sebagai tugas akhir/Tesis dengan judul: **“PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA GUNA MENCEGAH SENGKETA PERTANAHAN DI PROVINSI SULAWESI UTARA”**

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

1. Bagaimanapenerapan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara ?
2. Bagaimana pertanggungjawabanPejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta guna mencegah sengketa pertanahan ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara.

---

<sup>7</sup><https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed779c6d7626a2b246313533353235.html>, diakses pada tanggal 31 Mei 2024, Pukul: 21.08 Wita

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

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

1. Manfaat secara Teoretis
  - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Ke-PPAT-an
  - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
  - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi ilmu hukum keperdataan pada umumnya dan bagi Hukum Kenotariatan secara khusus sehingga dapat menambah khazanah pemikiran terkait dengan kenotariatan.
2. Manfaat secara Praktis Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan terkait penerapan prinsip kehati-hatian bagi notaris dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus

membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya.<sup>8</sup>

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

### **1. Prinsip Kehati-hatian**

Prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, Hlm. 177.

<sup>9</sup> Arsiendy Aulia, *Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah*

Apabila seorang PPAT tidak membacakan dan menjelaskan isi akta yang mana para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, sehingga PPAT tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Selain itu dalam Pasal 23 ayat (1) dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian yakni, “PPAT dilarang membuatakta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”<sup>10</sup>

PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bertindak secara hati-hati (menerapkan prinsip kehati-hatian) dan memperhatikan setiap tata cara dalam pembuatan Akta. Bertindak secara hati-hati berarti meneliti semua dokumen dan membacakan isi akta kepada para penghadap dan saksi-saksi. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan agar PPAT selalu dalam prosedur yang benar dan dengan demikian tingkat kepercayaan masyarakat terhadap PPAT semakin meningkat juga.<sup>11</sup>

## **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan: Pejabat

---

*Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*, Jurnal Recital Review, Volume 4, Nomor 1, Tahun 2022, Hlm. 252

<sup>10</sup> *Ibid*, Hlm. 252-253

<sup>11</sup> Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 12, Nomor 1, Juli 2024, Hlm. 103

Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya dalam Pasal 2 disebutkan: ayat (1) 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 itu. Ayat (2), Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

Boedi Harsono menjabarkan bahwa yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan

---

<sup>12</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>13</sup>

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Peran PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta pemindahan hak kecuali lelang dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>14</sup>

### 3. Akta Otentik

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Akta-akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. PPAT adalah seorang pejabat umum, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Akta PPAT adalah akta

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Hlm. 326

<sup>14</sup> *Ibid*, Hlm. 315

otentik dan sebagai sebuah akta autentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan, sehingga akta tersebut berhak disebut akta autentik.<sup>15</sup>

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa disebut akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat dihadapan pegawai umum, yang ditunjuk undang-undang.
- b. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Di tempat di mana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPerdara yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berikut beberapa karakter dan contoh akta otentik:<sup>17</sup>

- a. Bentuk akta ditentukan undang-undang. Contoh Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPAT, Akta Kelahiran, Akta Perkawinan, Anggaran Dasar

---

<sup>15</sup> Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, *Op.Cit*, Hlm. 102-103

<sup>16</sup> Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, Hlm. 101

<sup>17</sup> *Ibid*, Hlm. 103

Perseroan Terbatas, Keputusan Hakim dan lain sebagainya.

- b. Dibuat oleh Pejabat Umum seperti Notaris, PPAT, Pejabat Catatan Sipil, Pejabat KUA, Ketua Pengadilan, Hakim Pengadilan dan lain sebagainya.
- c. Kekuatan pembuktian akta otentik sempurna artinya akta otentik itu dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan pihak-pihak tersebut.
- d. Akta otentik mempunyai kekuatan formal artinya akta otentik membuktikan kebenaran daripada dilihat, didengar dan dilakukan para pihak tersebut. Jadi dapat menjamin kebenaran identitas para pihak, tandatangan para pihak, tempat akta dibuat dan para pihak menjamin keterangan yang diuraikan dalam akta.
- e. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya akta otentik isinya mempunyai kepastian sebagai alata bukti yang sah diantara para pihak, para ahliwaris dan orang-orang yang memperoleh hak dari akta tersebut. Dengan diajukannya akta otentik, hakim terikat dan tidak diperkenankan meminta alata bukti tambahan, kecuali ada pembuktian sebaliknya yang menyangga isi akta tersebut.
- f. Apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti di depan hakim, kemudian pihak lawan membantah akta otentik tersebut maka pihak pembantah yang harus membuktikan kebenaran/bantahannya.

#### **4. Sengketa Pertanahan**

Sengketa merupakan perselisihan atau perbedaan pendapat yang terjadi

antara orang dengan orang maupun sekelompok orang dengan sekelompok orang, yang memiliki kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain karena adanya perbedaan pendapat mengenai objek tersebut. Menurut Pasal 1 angka 2, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa yaitu konflik mengenai tanah, antara orang perseorangan, badan hukum, ataupun dengan lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>18</sup>

Sengketa tanah juga dapat diartikan sebagai perselisihan mengenai segala hal yang berhubungan dengan pertanahan. Munculnya sengketa tanah bermula saat terjadinya perselisihan, konflik atau pertengkaran mengenai perbedaan apa yang diinginkan dengan realita yang terjadi di kehidupan nyata. atas suatu objek kepemilikan, dimana hal tersebut menyebabkan sebuah akibat hukum kepada kedua belah pihak. Hal lainnya yang dapat menjadi timbulnya sengketa tanah yaitu adanya pengaduan dari salah satu pihak. Terdapat dua cara untuk menyelesaikan sengketa tanah, yang pertama yaitu melalui jalur litigasi, sedangkan yang kedua yaitu dengan melalui jalur non litigasi, dimana jalur inilah salah satunya melalui mediasi.<sup>19</sup>

## **F. Kerangka Teoritis**

Teori berasal dari kata “*theoeria*” dalam bahasa latin yang berarti

---

<sup>18</sup> Afia Khoirruni dkk, *Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia*, Jurnal Hospitality, Volume 11, Nomor 1, Juni 2022, Hlm. 348-349

<sup>19</sup> *Ibid*, Hlm. 349

“perenungan”, yang pada gilirannya berasal dari kata “*thea*” dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan realitas. Dari kata dasar *thea* ini pula datang kata modern “*teater*” yang berarti “pertunjukan atau “tontonan”. Dalam banyak literature, beberapa ahli menggunakan kata ini untuk menunukan bangunan berfikir yang tersusun secara sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataanya), juga simbolis.<sup>20</sup>

Kata ‘teori’ pada dasarnya banyak digunakan, sebanyak mungkin seperti dalam kehidupan sehari-hari. Misalnya menurut kamus *Concise Oxford Dictionary* sebagai suatu indicator dari makna sehari-hari anggapan yang menjelaskan tentang sesuatu, khususnya yang berdasarkan pada prinsip-prinsip independen suatu fenomena dan lain-lain yang perlu dijelaskan. Sedangkan menurut *Shorter Oxford Dictionary* ‘teori’ mempunyai beberapa definisi, yang salah satunya lebih tepat sebagai suatu disiplin akademik suatu skema atau sistem gagasan atau pernyataan yang dianggap sebagai penjelasan atau keterangan dari sekelompok fakta atau fenomena, suatu pernyataan tentang sesuatu yang dianggap sebagai huku, prinsip umum atau penyebab sesuatu yang diketahui atau diamati.<sup>21</sup>

Mengenai teori hukum itu sendiri, ML. Tobing mengemukakan bahwa teori hukum adalah ilmu yang mempelajari pengertian-pengertian pokok dan sistem dari hukum. Jadi teori hukum adalah sebagai ilmu bantu terhadap ilmu hukum, yang menurut Apeldoorn bersama-sama dengan perundang-undangan dan peradilan termasuk kesenian hukum. Teori hukum adalah alat teknis atau ilmu bantu bagi ilmu

---

<sup>20</sup> Otje Salman dan Anthon Susanto, 2015, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Bandung : PT. Refika Aditama, Hlm. 21

<sup>21</sup> *Ibid*, Hlm. 21-22

hukum positif, sebagaimana halnya dengan sosiologi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Teori hukum berusaha mencari jawaban bagi persoalan teori hanya bertalian dengan hukum positif. Teori hukum berhasrat memahami bentuk-bentuk hukum positif, serta unsur-unsur yang akan dijadikan bahan oleh hukum dan ilmu hukum dalam membangun sistematiknya.<sup>22</sup>

Radbruch berpendapat bahwa tugas teori hukum adalah membuat jelas nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam atau dalam bahasa lain tugas teori hukum adalah membikin jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi. Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo, teori hukum akan mempermasalahkan hal-hal seperti: mengapa hukum itu berlaku ? apa dasar kekuatan mengikatnya ? apa yang menjadi tujuan hukum ? bagaimana hukum itu seharusnya dipahami ? apa hubungannya dengan individu, dengan masyarakat ? apa yang seharusnya dilakukan oleh hukum ? apakah keadilan itu ? bagaimana hukum yang adil ?. Berbeda dengan kedua ahli diatas, Tobing menyimpulkan bahwa tugas teori hukum adalah merumuskan cita-cita politik hukum dalam istilah-istilah, prinsip-prinsip hukum dengan menerima bahan-bahan dari filsafat hukum dan politik hukum.<sup>23</sup>

## **1. Teori Penegakan Hukum**

Membicarakan penegakan hukum dapat dimulai dengan mengkaji persoalan tentang apa yang akan ditegakan. Membicarakan hal tersebut, bukan berarti melakukan pengkajian yang tidak ada gunanya. Oleh karena itu, untuk mendapatkan

---

<sup>22</sup> Abdurrahman, 1995, *Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm. 112

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm. 117-118

kejelasan mengenai proses penegakan hukum, perlu dikaji apa yang akan ditegakkannya.<sup>24</sup>

Pada hakekatnya hukum mengandung ide atau konsep-konsep yang dapat digolongkan sebagai sesuatu yang abstrak. Kedalam kelompok yang abstrak termasuk ide tentang keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial. Apabila berbicara tentang penegakan hukum, maka pada hakekatnya, berbicara tentang penegakan ide-ide serta konsep-konsep yang nota bene adalah abstrak tersebut. Dirumuskan secara lain, penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide tersebut merupakan hakekat dari penegakan hukum. Apabila berbicara mengenai perwujudan ide-ide yang abstrak menjadi kenyataan, maka sebetulnya sudah memasuki bidang manajemen.<sup>25</sup>

Untuk mewujudkan hukum sebagai ide-ide ternyata dibutuhkan suatu organisasi yang cukup kompleks. Negara yang harus campur tangan dalam perwujudan hukum yang absstrak ternyata harus mengadakan berbagai macam badan untuk keperluan tersebut. Pengadilan, Kejaksaan, Kepolisian, Permasyarakatan dan juga Badan Peraturan Perundang-undangan. Badan-badan yang tampak sebagai organisasi yang berdiri sendiri-sendiri tersebut pada hakekatnya mengemban tugas yang sama, yaitu mewujudkan hukum atau menegakan hukum dalam masyarakat. Dapat dikatakan, tanpa dibuat organisasi-organisasi tersebut, hukum tidak dapat dijalankan dalam masyarakat. Apabila keadannya sudah demikian, maka tentunya

---

<sup>24</sup> Moh. Mafhud MD, Sunaryati Hartono, Sidharta, Bernard Tanya, Anton Susanto, 2013, *Dekonstruksi dan Gerakan Pemikiran Hukum Progresif*, Konsorsium Hukum Progresif Universitas Diponogoro Semarang: Thafa Media, Hlm. 356

<sup>25</sup> *Ibid*, Hlm. 356-357

dalam rangka membiacarakan penegakan hukum, tidak dapat dilewatkan pembicaraan mengenai segi keorganisasian tersebut.<sup>26</sup>

Soerjono Soekanto mengemukakan, penegakan hukum merupakan kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan yang mantap dan mengejawantahkannya dalam sikap, tindak sebagai serangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan kedamaian pergaulan hidup. Sebagaimana pula dikatakan oleh Sudikno Mortokusumo bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, sehingga hukum harus dilaksanakan secara normal, damai, tetapi dapat terjadi pula pelanggaran hukum, sehingga harus ditegakkan agar hukum menjadi kenyataan.

Sudarto menjabarkan bahwa Penegakan hukum bidangnya luas sekali, tidak hanya bersangkut-paut dengan tindakan-tindakan apabila sudah ada atau ada persangkaan telah terjadi kejahatan, akan tetapi juga menjaga kemungkinan akan terjadinya kejahatan. Yang terakhir ini adalah masalah prevensi dari kejahatan. Kalau prevensi diartikan secara luas maka banyak badan atau fihak yang terlibat di dalamnya, ialah pembentuk Undang-Undang, polisi, Kejaksaan, pengadilan, pamongpraja dan aparat eksekusi pidana serta orang-orang biasa. Proses pemberian pidana di mana badan-badan ini masing-masing mempunyai peranannya dapat dipandang sebagai upaya untuk menjaga agar orang yang bersangkutan serta masyarakat pada umumnya tidak melakukan tindak pidana. Namun badan yang langsung mempunyai wewenang dan kewajiban dalam pencegahan ini adalah kepolisian.

---

<sup>26</sup>*Ibid*, Hlm. 357

Jimmy Asshiddiqie berpendapat bahwa Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Pengertian penegakan hukum itu dapat pula ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya. Dalam hal ini, pengertiannya juga mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas, penegakan hukum itu mencakup pula nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Tetapi, dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.

Satjipto Rahardjo menyatakan penegakan hukum bahwa hukum harus secara nyata atau konkrit dilaksanakan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi adalah sebagai berikut: Faktor hukum, penegak hukum, sarana fasilitas pendukung, masyarakat dan kebudayaan.<sup>27</sup> Pemikiran Satjipto Rahardjo tersebut tak lepas dari teori hukum progresif yang dikemukakannya. Menurut Rahardjo, pemikiran hukum perlu kembali pada filosofi dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. Dengan filosofi tersebut, maka manusia menjadi penentu dan titik orientasi hukum. Hukum bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Oleh karena itu, hukum itu bukan merupakan institusi yang lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum, ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia. Ini menyebabkan hukum progresif menganut ideologi: hukum yang pro-keadilan dan hukum yang pro-rakyat. Dengan ideologi ini, dedikasi para

---

<sup>27</sup>Moh. Mafhud MD Dkk, *Op.Cit*, Hlm. 396

pelaku hukum mendapat tempat yang utama untuk melakukan pemulihan. Para pelaku hukum dituntut mengedepankan kejujuran dan ketulusan dalam penegakan hukum. Mereka harus memiliki empati dan kepedulian pada penderitaan yang dialami rakyat dan bangsa ini. Kepentingan rakyat (kesejahteraan dan kebahagiaannya), harus menjadi titik orientasi dan tujuan akhir penyelenggaraan hukum.<sup>28</sup>

## 2. Teori Tanggungjawab Hukum

Setiap orang yang berbuat tidak baik kepada orang lain maka perbuatan tersebut harus dipertanggungjawabkan. Salah satu bentuk dari pertanggungjawaban adalah pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban tersebut, didasari pada teori hukum umum yang menyatakan bahwa setiap orang harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan (*strict liability*). Dari teori ini selanjutnya muncul teori tanggungjawab hukum berupa pidana, perdata dan administrasi negara.<sup>29</sup>

Hans Kelsen mengemukakan bahwa teori tanggungjawab berdasarkan pada teori hukum murni yang dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang

---

<sup>28</sup>Bernard Tanya dkk, 2010, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, Hlm. 212

<sup>29</sup>Munir Fuady, 2009, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Bandung: PT. Refika Aditama, Hlm. 147

individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori hukum murni menekankan karakter utama dari konsep kewajiban dalam kaitannya dengan hak, seperti yang dilakukan Austin. “kewajiban adalah dasar dari hak”. Mengatakan bahwa seorang individu diharuskan untuk melakukan tingkah laku tertentu, berarti bahwa sebuah norma legal menyediakan sanksi untuk perilaku yang bertentangan, sebuah delik. Biasanya sanksi tersebut ditujukan kepada individu yang telah melakukan delik tersebut. Namun, bisa saja terjadi dan dalam ketentuan legal primitif ini adalah aturannya bahwa sanksi ditujukan bukan hanya terhadap pelaku kejahatan tapi juga terhadap individu lainnya: mereka yang mempunyai hubungan khusus dengan si pelaku kejahatan. Mereka adalah para individu yang menjadi bagian dari kelompok legal yang sama dengan pelaku kejahatan, keluarga, suku atau negara yang sama. Apabila sanksinya hanya ditujukan kepada si pelaku kejahatan sendiri, ini sebuah kasus tanggung jawab individual. Apabila sanksinya ditujukan kepada anggota lainnya dari kelompok, ini sebuah kasus tanggungjawab kolektif. Yang demikian ini disebut balas dendam atau perseteruan berdarah dalam hukum positif. Yang demikian ini juga masih dijalankan bahkan sampai hari ini dalam hukum internasional, yang sanksi-sanksinya (pembalasan dan perang) ditujukan terhadap negara sebagai sebuah entitas yang berakibat terhadap warga negara dari

negara yang arogannya telah melanggar hukum. Fakta bahwa sanksi dapat ditujukan kepada individu selain dari si pelaku kejahatan menjadikannya perlu untuk membedakan antara gagasan tentang kewajiban dengan gagasan tentang pertanggungjawaban atau tanggung jawab. Pertanggungjawaban didasarkan pada Individu yang menjadi sasaran sanksi. Kewajiban didasarkan pada perilaku kejahatan potensioial yang dengan perilaku itu bisa dilakukan delik. Bisanya, dalam hukum modern subyek dari pertanggungjawaban itu satu dan sama. Tetapi berbagai pengecualian tanggungjawab kolektif masih mungkin terjadi dan memang merupakan hukum internasinal sampai hari ini.<sup>30</sup>

Hans Kelsen berpendapat bahwa pertanggungjawaban dan kebebasan berada dalam dunia *sollen* (seharusnya), sedangkan bidang *sein* berhubungan dengan alam dan fakta (yang seluruhnya dikuasai oleh rumus sebab-akibat). Selanjutnya dikatakan, bahwa dalam bidang *sollen* selalu digumuli soal kebebasan dan tanggungjawab manusia itu. Tiap-tiap manusia memiliki kebebasan, tapi dalam hidup bersama ia memikul tanggungjawab menciptakan hidup bersama yang tertin. Tapi untuk mewujudkan hidup bersama yang tertib itu, perlu pedoman-pedoman obyektif yang harus dipatuhi bersama pula. Pedoman inilah disebut hukum. Bidang *Sollen* (di mana hukum terhisap didalamnya), kata Kelsen, dikuasai oleh prinsip tanggungan (*prinzip der zurechnung*), yakni ‘bila hal ini terjadi, maka seharusnya hal itu terjadi pula’. Dengan kata lain, jika hukum telah menentukan pola perilaku tertentu, maka tiap orang seharusnya berperilaku sesuai pola yang ditentukan itu. Singkatnya, orang

---

<sup>30</sup> Hans Kelsen, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif Prinsip-Prinsip Teoritis Untuk Mewujudkan Keadilan Dalam Hukum Dan Politik*, Bandung: Penerbit Nusa Media, Hlm. 328-329

harus menyesuaikan diri dengan apa yang ditentukan. Disinilah letak sifat normatif dari hukum. Keharusan dan kewajiban menaati hukum, melulu karena telah ditentukan demikian (secara yuridis-formal), bukan karena nilai yang dikandung dalam materi hukum itu sendiri.<sup>31</sup>

Abdulkadir Muhammad berpendapat mengenai teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

## **G. Metode Penelitian**

Istilah Metode menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dimaknai sebagai cara teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuai dengan yang dikehendaki; cara kerja yang bersistem untuk memudahkan pelaksanaan

---

<sup>31</sup>Bernard Tanya dkk, *Op.Cit*, Hlm. 126-127

suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan. Dalam praktiknya sikap sekelompok sarjana terhadap bahasa atau linguistik, misalnya metode preskriptif, dan komparatif.<sup>32</sup>

Istilah penelitian atau riset yang dalam bahasa Inggris disebut *research*, adalah suatu aktivitas “pencarian kembali” pada kebenaran (*truth*). Pencarian kebenaran yang dimaksud adalah upaya manusia untuk memahami dunia dengan segala rahasia yang terkandung didalamnya untuk mendapatkan solusi atau jalan keluar dari setiap masalah yang dihadapi.<sup>33</sup>

Kata *research* juga ditelusuri berasal dari bahasa latin, yaitu “*Reserare*” yang berarti mengungkapkan. Dengan demikian secara harfiah, *research* atau riset atau penelitian dapat diartikan sebagai pencarian kembali. Penelitian atau riset itu bermakna yaitu pencarian jawaban terhadap suatu masalah. Karena itu apa yang disebut metode penelitian itu pada prinsipnya, merupakan metode (atau cara, langkah, dan/atau prosedur) yang harus ditempuh, agar dapat menemukan jawaban yang dipandang sudah benar (dalam arti *true*, bukan atau tidak selalu dalam arti *right* atau *just*) untuk memberikan jawaban terhadap masalah tertentu tersebut.<sup>34</sup> Melalui penelitian (*research*), orang mencari (*search*) temuan-temuan baru, berupa pengetahuan yang benar (*truth, true, knowledge*), yang dapat dipakai untuk menjawab suatu pertanyaan atau untuk memecahkan suatu masalah.

---

<sup>32</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring VI <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/metode> Diakses pada tanggal 25 November 2023 Pukul 13.35 Wita

<sup>33</sup> Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, Hlm. 17.

<sup>34</sup> Soetandyo Wigjosoebroto, 2002, *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, Elsam & Huma, Jakarta, Hlm. 123

Irwansyah berpendapat, metode penelitian merupakan pedoman atau standar prosedur yang memuat rangkaian tahapan, proses, atau cara sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas, dan efisien, serta berdasarkan urutan langkah-langkah teratur dan sistematis. Metode secara harfiah, menggambarkan cara atau prosedur, atau jalan tertentu yang dipilih dan diikuti untuk mencapai suatu tujuan. Mendekati suatu bidang secara metodis berarti memahami atau memenuhinya sesuai rencana, mengatur berbagai kepingan atau tahapan secara logis dan menghasilkan sebanyak mungkin hubungan. Metodologi penelitian mengatur tahapan dan langkah seorang peneliti dalam mendesain, merancang, dan melaksanakan seluruh tahapan yang akan dilakukan dalam pelaksanaan penelitian. Kesemuanya itu diarahkan untuk membuat gambaran secara komprehensif keterpaduan seluruh langkah-langkah tersebut dalam memberikan solusi terhadap masalah penelitian.<sup>35</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris yakni pendekatan dengan mempelajari hukum dalam kenyataan baik berupa sikap, penilaian, perilaku, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian dilapangan. Pendekatan Empiris tidak bertolak belakang dari hukum positif tertulis (perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi

---

<sup>35</sup> Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, Hlm. 50-51

penelitian lapangan (*field research*).<sup>36</sup>

Metodologi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Metode penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.<sup>37</sup> Soetandyo Wingjosoebroto menyatakan dengan istilah penelitian Nondoktrinal, yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Tipologi penelitian ini terakhir sering disebut *socio legal research*.<sup>38</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Irwansyah berpendapat, bahwa penelitian hukum empiris lebih mengutamakan data primer sebagai data dasar. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penulisan proposal tesis ini, adalah sebagai berikut :

---

<sup>36</sup>Soerjono Soekanto, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 13-14

<sup>37</sup>Irwansyah, 2022, *Penelitian Hukum Pilihan Merode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Percetakan Mega Cakrawala, Hlm. 174

<sup>38</sup>Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 13

- a. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari masyarakat. Dengan demikian, data primer merupakan data yang diperoleh dari studi lapangan yang tentunya berkaitan dengan pokok penulisan.<sup>39</sup>Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu data yang diambil dari sumber aslinya yang berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.<sup>40</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari:
  - a) Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e) Peraturan ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan

---

<sup>39</sup>Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, Hlm.11

<sup>40</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Group, Hlm. 142.

## Penyelesaian Kasus Pertanahan

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan keterangan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya atau dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain.<sup>41</sup> Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari pendapat-pendapat para sarjana ahli hukum dan buku-buku literatur.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih dikenal dengan nama acuan bidang hukum, misal kamus hukum, indeks majalah hukum, jurnal penelitian hukum dan penelitian yang berwujud laporan dan buku-buku hukum.<sup>42</sup>

### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian kali ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu dengan mengumpulkan, membaca dan mempelajari atau mengkaji bahan-bahan hukum yang telah didapatkan yaitu peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, jurnal-jurnal, hasil penelitian terdahulu, dan sumber-sumber tertulis kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian. Selain itu, dengan menggunakan Studi Lapangan, yaitu studi yang dilakukan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan menggunakan metode wawancara (*interview*).

---

<sup>41</sup> *Ibid*

<sup>42</sup> Soerjono, Op.Cit, Hlm. 12

Dengan kata lain, metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara yaitu metode tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Selain wawancara, dilakukan studi Dokumen atau Bahan Pustaka, yakni pengumpulann data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

## **5. Metode Analisa Data**

Analisis data sangat dipentingkan dalam sebuah penelitian untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti, setelah sebelumnya mengumpulkan bahan-bahan yang diperlukan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis yang bersifat analisis kualitatif. Menurut Bogdan dan biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data memilahmilahnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensisitensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa ang penting dan apa yang diprlajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan konseptual antara lain: prinsip kehati-hatian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Otentik, dan Sengketa Pertanahan. Selain tinjauan konsep, berisikan tinjauan teoritis, diantaranya: teori penegakan hukum dan teori pertanggungjawaban hukum.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang penerapan prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan di Provinsi Sulawesi Utara dan pertanggungjawaban PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-Hatian

##### 1. Definisi Prinsip Kehati-Hatian

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:

*"carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence"*.

"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: *Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions*. (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:

Apabila diterjemahkan secara bebas berarti: “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.

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang suatu kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. 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 pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.

Prinsip asas kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap ppas tetap tinggi dan membuat masyarakat tidak ragu-ragu untuk menggunakan jasa PPAT. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar ppas selalu dalam rambu-rambu yang benar.

## **2. Dasar Hukum Prinsip Kehati-Hatian PPAT**

Makna prinsip hukum di berbagai literatur sering dipersamakan atau identik dengan asas hukum. Sebelum membahas mengenai asas hukum, perlu untuk dipahami terkait konsep unsur-unsur hukum, yang diantaranya sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Nilai Hukum, yakni suatu nilai yang layak sebuah konsep, maka nilai tidak muncul dalam pengalaman yang dapat dilihat melainkan ada

---

<sup>43</sup><https://kumparan.com/muh-ibnu-fajar-rahim/membedakan-prinsip-hukum-dan-asas-hukum-1wlIvCghYK2/3>, diakses pada tanggal 23 November 2024, Pukul: 00.29 Wita

dalam pikiran orang. Kata *nilai* ini mengarah pada arti *sifat-sifat* (hal-hal) yang penting dan berguna bagi kemanusiaan dan masyarakat. Nilai dapat diartikan kualitas dari sesuatu atau harga dari sesuatu yang diterapkan pada konteks pengalaman manusia. Nilai merupakan akal budi dan nurani manusia yang menyebabkan manusia dapat membedakan baik-buruk, adil-tidak adil, ataupun manusiawi-tidak manusiawi. Sangat abstrak.

- b. Asas Hukum, yakni turunan dari nilai-nilai hukum yang menjadi pikiran dasar yang menjiwai suatu norma dan/atau perundang-undangan bahkan putusan-putusan hakim. Berbeda dengan nilai-nilai hukum yang sangat abstrak, asas hukum lebih konkret dan biasanya kita mendapatinya sehari-hari.
- c. Norma hukum, yakni bentuk konkret dari asas-asas hukum. Bentuknya tidak tertulis berupa kebiasaan yang dilakukan secara berulang-ulang dan dianggap sebagai suatu hal yang benar dan apabila melanggar akan mendapatkan sanksi. Singkatnya, norma hukum berisi perintah dan larangan yang bersifat mengikat. Bisa dikatakan norma hukum merupakan serangkaian aturan-aturan yang tidak tertulis.
- d. Peraturan hukum yang konkret, yakni peraturan perundang-undangan seperti UUD 1945, undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan presiden, dan peraturan daerah. Kebalikan dari norma hukum, peraturan hukum konkret dapat dilihat wujudnya karena bentuknya yang tertulis

dan juga berisi aturan-aturan, perintah dan larangan yang sifatnya mengikat.

Suatu peraturan hukum tertulis dikatakan sebagai peraturan yang baik apabila seluruh unsur-unsur hukum seperti nilai, asas, dan norma terkandung di dalamnya. Hal tersebut menjadikan adanya penerimaan masyarakat terhadap peraturan hukum tersebut. Sama halnya dengan prinsip kehati-hatian terhadap PPAT hanya sebagai prinsip dan belum sempurna sebagai hukum jika belum terbentuk dalam sebuah peraturan hukum konkrit yang mendasarinya.

Dasar hukum prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya terdapat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 4 ayat (2) menyebutkan:

Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut: “Saya bersumpah/berjanji: bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan

akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Kalimat sumpah tersebut memberi arti bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah diharuskan bertindak dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Sebagaimana kekuatan sumpah jabatan yang tidak hanya dimaknai sebagai suatu kegiatan seremonial atau retorika patriotik saja, melainkan membahawa landasan moral spritual perjanjian dengan Tuhan dan Rakyat bahwa seorang pejabat sudah beralih dari sosok individu menjadi sosok publik yang telah bebas dari kepentingan pribadinya.

- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dasar hukum PPAT dalam menerapkan prinsip hati-hati dalam menjalankan tugasnya, telah diatur dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 ayat (1).

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Dasar hukum PPAT dalam menerapkan prinsip hati-hati dalam menjalankan tugasnya, telah diatur dalam ketentuan Pasal 34 ayat (1), Pasal 53 dan Pasal 54.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Sejarah Singkat Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lahir sehubungan dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang dirumuskan dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>44</sup>

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut oleh pemerintah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penunjang tujuan dari diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut pertama kali diatur peran PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,

---

<sup>44</sup><https://notarisruthlinapasaribu.wordpress.com/2020/05/30/sejarah-tugas-wewenang-dan-bagaimana-menjadi-notaris-dan-ppat/>, Diakses pada 24 November 2024, Pukul: 00.18 Wita

menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Namun demikian Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut belum menjelaskan siapa saja pejabat atau orang-orang yang dapat diangkat sebagai pejabat yang mempunyai wewenang dalam membuat akta perjanjian yang dimaksud, serta tidak diatur pula mengenai hak dan kewajibannya, sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut, Menteri Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, telah mengatur pejabat-pejabat yang dimaksud, sebagaimana pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria 10/1961, yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:<sup>45</sup>

- 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 diadakan oleh Menteri Agraria.

---

<sup>45</sup>*Ibid*

Selanjutnya sebagai penyempurnaan diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku hingga saat ini. Mengenai jabatan PPAT secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabatan Pembuat Akta Tanah yang telah mengalami perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>46</sup>

## **2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang 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 di negara Republik Indonesia.<sup>47</sup>

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

---

<sup>46</sup>*Ibid*

<sup>47</sup>H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, Hlm. 85.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Sistem hukum di Indonesia telah membedakan antara pejabat umum dan pejabat publik. Pejabat publik adalah yang ditunjuk dan diberi tugas untuk menduduki posisi atau jabatan tertentu pada badan publik, yang digaji oleh Negara yang memiliki tugas dan fungsinya yakni memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan masyarakat. Sedangkan pejabat umum adalah jabatan yang disandang atau diberikan kepada seseorang yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik yang digaji oleh klien yang menggunakan jasa hukum dengan tugas dan fungsinya yakni memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang melekat padanya.

Dalam literatur yang lain mencoba membedakan pejabat umum, pejabat publik dan pejabat tata usaha negara. Pejabat umum adalah Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (negara diwakili oleh Pemerintah), dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu ia turut melaksanakan kewibawaan Pemerintah. Pejabat Publik adalah pejabat negara yang menjalankan fungsi eksekutif, legislatif, atau yudikatif, dan pejabat lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan, Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pejabat yang melaksanakan urusan

pemerintahan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Umum yang berwenang dalam bidang pertanahan, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, dimaksud dengan akta otentik bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, maka Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya serta keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, selama tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dibatalkan.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan:<sup>48</sup>

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

---

<sup>48</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:<sup>49</sup>

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reciprocitas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

### **3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

---

<sup>49</sup>*Ibid*

tentang Peraturan Jabatan PPAT, menyatakan bahwa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat diangkat menjadi PPAT, disebutkan sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Tidak memiliki catatan kriminal di kehidupannya yang ditandai dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena telah melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan sarjana hukum dan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan;
- g. Lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan; serta
- h. Telah menjalani magang atau telah bekerja di kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah menyelesaikan pendidikan kenotariatan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, yang dalam hal ini

---

<sup>50</sup>Pasal 6, ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

adalah Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan khusus dalam rangka untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat akan kebutuhan pembuatan akta pengalihan atau pemindahan hak atas tanah serta pembebanan hak atas tanah dan juga akta jual beli.<sup>51</sup> Untuk memudahkan masyarakat yang tinggal di daerah terpencil yang tidak memiliki PPAT, maka dalam melayani masyarakat mengenai pembuatan suatu akta tertentu dapat diangkat dan ditunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus oleh Menteri. Seorang diberikan kewenangan sebagai PPAT sementara yaitu seseorang pejabat pemerintahan yang memiliki kuasa atas situasi suatu daerah yang terkait yaitu kepala desa atau camat, sedangkan PPAT khusus yang mana Kepala Kantor Pertanahan yang diberikan wewenang untuk pembuatan akta PPAT tertentu untuk negara sahabat. Sebelum PPAT menjalankan jabatannya, pengangkatan dan pelantikan PPAT dilakukan dengan mengangkat serta membacakan sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Petanahan setempat dan didampingi oleh rohaniawan.

Pasal 8 Ayat (3) menyatakan bahwa PPAT Sementara dan PPAT Khusus tidak lagi menjalankan tugasnya apabila tidak berikan jabatannya sesuai dengan Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b atau diberhentikan oleh Menteri. Pemberhentian Jabatan PPAT merupakan berakhirnya tugas dan kewajiban seorang PPAT yang disebabkan karena beberapa hal yang tertuang dalam ketentuan Pasal 8 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT berhenti menjabat karena hal berikut:

---

<sup>51</sup>Jimly Asshiddiqie, 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Majalah Renvoi. Hlm 31.

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diperbolehkan diperpanjang sampai berusia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan pertimbangan kesehatan yang bersangkutan sesuai Pasal 8 ayat (2);
- c. PPAT sementara dan PPAT Khusus tidak lagi menjalankan tugasnya memegang jabatan sesuai Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b, dan atau diberhentikan oleh Menteri;
- d. Ketentuan lainnya terkait aturan perpanjangan masa jabatan pengangkatan kembali PPAT sesuai ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Dijelaskan dalam Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT yang diberhentikan oleh menteri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf c, terdiri dari:

- a. Diberhentikan dengan hormat;  
Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
  - 1) Permintaan sendiri.
  - 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk.
  - 3) Merangkap jabatan atau profesi, diantaranya:
    - a) Advokat, konsultan atau penasihat hukum;

- b) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara/daerah, pegawai swasta;
  - c) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
  - d) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
  - e) Surveyor berlisensi;
  - f) Mediator; dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- 4) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- 5) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
- Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:
- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
  - 2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- c. Diberhentikan sementara.
- Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari

jabatannya karena:

- 1) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- 2) tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- 3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 4) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- 5) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- 6) berada di bawah pengampunan; dan/atau
- 7) melakukan perbuatan tercela.

#### **4. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yakni:<sup>52</sup>

(1) 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 itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut:

- 
- a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inberg*);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal tersebut tidak menjelaskan secara rinci mengenai batasan kegiatan pendaftaran yang dapat dilakukan oleh PPAT. Mengenai hal ini, terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan

---

<sup>52</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini ada 2 (dua) macam, yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*).<sup>53</sup>

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*)

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara massal, ada yang dilaksanakan dari pemerintah dan ada yang swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas tanah). Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, ada yang bersifat perseorangan (individual), dan ada yang bersifat massal.

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding atau Maintenance*)

Yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta

---

<sup>53</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perbuahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Macam-macam kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas pokok dari PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Urip Santoso, bahwa:<sup>54</sup>

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan tugas pokok PPAT. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, berupa pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pakai di atas hak milik) ditambah surat kuasa memasanag

---

<sup>54</sup>Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hlm. 344

hak tanggungannya.<sup>55</sup>

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah:<sup>56</sup>

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun mengenai surat pernyataan yang menyatakan bahwa:
  - 1) Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

---

83 <sup>55</sup>A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, Hlm.

<sup>56</sup>Urip Santoso, *op.cit*, Hlm. 345-346

- 2) Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee (guntai)* menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  - 3) Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*; dan
  - 4) Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 (satu) dan 2 (dua) tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran tanah harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
  - e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Pelaksanaan tugas PPAT tersebut harus dijalankan secara mandiri dengan tidak memihak kepada salah satu pihak. Mengenai prinsip mandiri dan tidak memihak itu dijelaskan oleh Irawan Soerodjo bahwa jabatan PPAT merupakan

profesi yang mandiri, yaitu:<sup>57</sup>

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasar peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.
- b. Mempunyai tugas sebagai *recording deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstantir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatungannya.

PPAT sebagai pejabat umum tentunya memiliki tugas pokok sebagaimana disebutkan diatas. Selain memiliki tugas, PPAT juga diberikan kewenangan oleh Peraturan Perundang-undangan yang melekat kepadanya. Kewenangan tersebut diberikan kepada PPAT merupakan kewenangan atribusi. H.D. Van Wijk/Willem Knijnenbelt mengartikan bahwa kewenangan atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Sedangkan menurut van Wijk, F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek bahwa atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada oleh organ yang telah memperoleh

---

<sup>57</sup>Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hlm. 149-150

wewenang secara atributif kepada organ lain.<sup>58</sup>

Wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi Pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggungjawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).<sup>59</sup>

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Tidak setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibutuhkan akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya

---

<sup>58</sup>Ridwan H.R, 2013,*Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, Hlm. 101

<sup>59</sup>*Ibid*, Hlm. 105

perbuatan hukum tersebut. Macam-macam akta yang menjadi kewenangan PPAT atau PPAT Sementara untuk dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Akta jual beli;
- b. Akta tukar-menukar;
- c. Akta hibah;
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inberg*);
- e. Akta pembagian hak bersama;
- f. Akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Akta pemberian hak tanggungan;
- h. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Akta yang dibuatnya adalah:<sup>60</sup>

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat

Program-program pelayanan masyarakat ini misalnya program pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu

---

<sup>60</sup>Urip Santoso, *Op.Cit*, Hlm. 350

pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya.

- b. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

Dalam praktik hubungan internasional sering kali suatu negara memberikan kemudahan kepada negara lain di berbagai bidang, termasuk bidang pertanahan. Atas dasar tersebut dipandangan perlu ada ketentuan untuk memberi kemungkina Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perbuahan data pendaftaran hak atas tanag kepunyaan negara asing.

PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-Undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta mempunyai tanggung jawab sebagai berikut :<sup>61</sup>

- a. PPAT Dalam memberikan pelayanannya harus profesional, Profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka. Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan

---

<sup>61</sup>Sulistyo Rini dan Arpangi, *Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan*, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Universitas Islam Sultan Agung, Maret 2023, Hlm. 505-506

bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanannya itu.

Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan dirinya sendiri.

- b. Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban PPAT ini dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

## Pembuat Akta Tanah

Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998.

### C. Tinjauan Umum Tentang Akta

#### 1. Pengertian Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.

Pilto mengatakan, akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian. Sedangkan menurut ketentuan pasal 1867, “pembuktian dengan tulisan

dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan”

## **2. Jenis-Jenis Akta**

Akta pada umumnya dibedakan kedalam 2 (dua) jenis, yakni: akta autentik dan akta dibawah tangan. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) dibawah tangan”. Berikut diuraikan penjabaran mengenai kedua akta tersebut:

### **a. Akta Autentik**

Pengaturan mengenai akta autentik telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg yang menyatakan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari pada nya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Selain dua ketentuan tersebut diatas, pengaturan terkait pengertian akta autentik dapat pula ditemui dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan suatu akta autentik adalah yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat.

G.H.S. Lumban Tobing mengemukakan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka

menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>62</sup>

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*oeverstaan*) seorang pejabat umum.

Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka (7) Undang-undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris.

Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris dalam praktek notaris disebut akta rellas atau akta berita acara berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris, dalam praktek notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

---

<sup>62</sup>G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris , Erlangga, Jakarta, 1996. hlm.

Ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris (PJN), masih diragukan apakah akta yang dibuat sesuai dengan undang-undang? Pengaturan pertama kali notaris Indonesia berdasarkan *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822,<sup>70</sup> kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860: 3), dan *Reglement ini berasal dari Wet op het Notarisambt* (1842), kemudian *Reglement* tersebut diterjemahkan menjadi PJN.<sup>71</sup>

Meskipun notaris di Indonesia diatur dalam bentuk *Reglement*, hal tersebut tidak dimasalahkan karena sejak lembaga notaris lahir di Indonesia, pengaturannya tidak lebih dari bentuk *Reglement*, dan secara kelembagaan dengan Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954, yang tidak mengatur mengenai bentuk akta. Setelah lahirnya Undang-undang Jabatan Notaris, keberadaan notaris mendapat pengukuhan karena bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini ditentukan dalam pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris.

- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang membuat akta itu.

### **3. Kekuatan Pembuktian Akta**

Perkara jual-beli, sewa-menyewa, waris-mewaris, hibah dan lain sebagainya merupakan perkara yang masuk dalam lalu lintas keperdataan. Dalam menjalankan peristiwa tersebut, maka menjadi suatu keharusan bagi para pihak untuk membuat akta. Terdapat 2 (dua) fungsi pembuatan akta, diantaranya:

b. Fungsi Formal.

Akta sebagai fungsi formal memiliki arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta.

c. Fungsi Alat Bukti.

Akta sebagai fungsi alat bukti berarti bahwa dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian dikemudian hari.

Hukum perdata mengajarkan kepada kita bahwa bagaiman bukti tulisan memiliki kedudukan yang tinggi dalam proses pembuktian. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) atau Pasal 164 RIB (Pasal 283 RDS) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:

- d. Bukti tulisan;
- e. Bukti dengan saksi-saksi;
- f. Persangkaan-persangkaan;
- g. Pengakuan; dan
- h. Sumpah.

Subekti mengemukakan bahwa dalam lalu lintas keperdataan alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan. Hal ini karena dalam lalu lintas keperdataan sering kali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan; dan bukti yang disediakan tadi lazimnya

berupa tulisan.

Dari bukti-bukti tulisan itu ada segolongan yang sangat berharga untuk pembuktian, yaitu sesuatu yang dinamakan akte. Akte ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur yang penting suatu akte ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Darimana dapat kita lihat bahwa akta harus ditandatangani ? syarat penandatanganan itu dapat kita lihat dari Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1 Ordonansi Pasal 1867 Nomor 29 yang memuat “ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian pada tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.

Diantara surat-surat atau tulisan-tulisan yang ada, terdapat satu golongan akta yang memiliki kekuatan pembuktian istimewa yaitu akte otentik. Suatu akte otentik ialah akta yang dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang di tempat dimana akte itu dibuatnya. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 165 RIB atau Pasal 285 RDS. Sebagai pegawai umum yang dimaksudkan diatas berlaku Notaris, Ppat, Hakim, Juru Sita, pegawai pencatatan sipil dan sebagainya. Dengan demikian, akta Notaris, PPAT, Hakim, Juru Sita, Pegawai Pencatatan Sipil dan lain sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta Notaris, PPAT suatu putusan Hakim, suatu surat yang dibuat Juru Sita, Pegawai Pencatatan Sipil adalah akta otentik.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Sengketa pertanahan secara pengertian masuk dalam pengertian kasus pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa:

“Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Ketentuan Pasal diatas coba membedakan antara pengertian sengketa, konflik atau perkara. Dalam peraturan tersebut menjelaskan, Sengketa Pertanahan selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sedangkan Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Sumarto mengemukakan bahwa sengketa atau konflik pertanahan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Sejalan dengan itu, Hadimulyo menjelaskan, Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.<sup>63</sup>

Rusmadi Murad berpendapat bahwa sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>64</sup>

## **2. Jenis Sengketa Pertanahan**

Kementerian ATR/BPN mengelompokkan sengketa tanah dan konflik tanah tersebut menjadi delapan tipologi yaitu:<sup>65</sup>

- a. Penguasaan dan pemilikan tanah;
- b. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- c. Batas atau letakbidang tanah;

---

<sup>63</sup>[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf), diakses pada 26 Januari 2025

<sup>64</sup>*Ibid*

<sup>65</sup>Vani Wirawan, Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah, Jurnal Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Hlm. 102

- d. Pengadaan/pembebasan tanah;
- e. Tanah objek *landreform*;
- f. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
- g. Tanah ulayat/adat; dan
- h. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Selain itu juga membagi sengketa tanah dan konflik tanah berdasarkan beberapa sektor yaitu: pertanahan, perkebunan, kehutanan dan pertambangan. Pengelompokan tipologi tersebut dilakukan untuk memudahkan pemetaan dan penanganan kasus di internal BPN.

Hasim Purba, dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu :<sup>66</sup>

- a. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
- b. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
- c. Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Maria S.W. Sumardjono secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu :<sup>67</sup>

- a. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
- b. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*.

---

<sup>66</sup>[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf), diakses pada 2 Februari 2025

<sup>67</sup>*Ibid*

- c. Kasus-kasus berkenaan dengan akses-akses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
- e. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

### 3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan menjadi suatu keniscayaan di tengah-tengah masyarakat, mengingat tanah merupakan hal yang begitu penting bagi individu, masyarakat, dan negara. Terdapat berbagai faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Indonesia, sebagaimana dikemukakan oleh Sumarto bahwa penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor nonhukum, yang diuraikan sebagai berikut:<sup>68</sup>

#### a. Faktor Hukum

- 1) Tumpang tindih peraturan, misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.
- 2) Tumpang tindih peradilan, misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara

---

<sup>68</sup>[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf), diakses pada 2 Februari 2025

perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

b. Faktor Nonhukum

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karenabanyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
- 2) Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.
- 3) Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

- 4) Tanah bersifat tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
- 5) Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah pula diuraikan dalam Jurnal Pembangunan Hukum, Herlina Ratna Sambawa Ningrum, yang menyebutkan setidaknya terdapat 3 (tiga) faktor, diantaranya:<sup>69</sup>

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat.

---

<sup>69</sup>Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 1 Nomor 2, Mei 2014, Hlm. 223

Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.

#### **c. Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Secara umum metode penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Litigasi dan Nonlitigasi. Kedua cara penyelesaian sengketa tersebut dijelaskan sebagai berikut:<sup>70</sup>

##### **1) Penyelesaian sengketa melalui litigasi**

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di

---

<sup>70</sup><https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 2 Februari 2025

mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.

## 2) Penyelesaian sengketa melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan. Terdapat berbagai alternatif dalam penyelesaian sengketa, yang diantaranya:

### a) Arbitrase

arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadimaupun yang

sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

b) Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c) Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak

dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

d) Konsoliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

e) Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi

f) Pencari Fakta

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsipenyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan

dan dapat mengakhiri sengketa.

Uraian diatas menunjukan bahwa konsep penyelesaian sengketa pada berbagai macam persoalan pada umumnya dilakukan seperti demikian, namun khususnya dalam penyelesaian sengketa pertanahanbiasanya dilakukan dengan cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi.

#### a) Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Peradilan

Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum tersebut diantaranya sebagai berikut: a. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama; b. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding; c. Kekuasaan kehakiman dilinkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.<sup>71</sup>

Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuanketentuan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti Undang-Undang. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalahmenerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara.Penyelesaian sengketa tanah yang diketahui dan dipraktekkkan selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesanalah setiap permasalahan mengenai

---

<sup>71</sup><https://Article%20Text-194-1-10-20230904.pdf>, diakses pada tanggal 2 Februari 2025

kasus-kasus tanah di bawa oleh masyarakat pencari keadilan.<sup>72</sup>

#### b) Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan tata cara penyuluhan untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang kontroversial, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan intervensi dengan partisipasi aktif. untuk mencapai kontribusi terhadap hal-hal yang disepakati dengan kesepakatan bersama.<sup>73</sup>

Peran mediator selama mediasi adalah untuk memimpin diskusi, menegakkan atau mempertahankan undang-undang, mendorong para pihak untuk terbuka tentang masalah dan kepentingan, dan membuat mereka sadar bahwa konflik bukanlah pertempuran tetapi menyelesaikan, mendengarkan, mencatat, dan mengajukan pertanyaan akan membantu para pihak mencapai kesepakatan.<sup>74</sup>

Jika setelah dilakukan mediasi antara para pihak yang dituangkan dalam berita acara Perdamaian selesai, ini dapat digunakan sebagai bukti pengaturan lebih lanjut dari tindakan yang diambil. Karena pada dasarnya bentuk kesepakatan antara para pihak adalah kesepakatan antara para pihak

---

<sup>72</sup>*Ibid*

<sup>73</sup>Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2, Nomor 2, April 2022, Hlm. 92-93

<sup>74</sup>*Ibid*

yang sah dan merupakan hukum bagi yang melakukannya. Apabila tidak ada perdamaian selama proses mediasi, maka rapat dan tetap dibuatkan berita acara pertemuan serta akan diambil dan akan direkomendasikan tindakan hukum ke pengadilan. Terlepas dari apakah mediasi merupakan hasil akhir dari penyelesaian, penyelesaian sengketa dan sengketa tanah dengan pelaksanaan ini akan dianggap selesai oleh Badan Pertanahan Nasional dan persoalan tersebut akan dihapus dari pendaftaran pengaduan.<sup>75</sup>

c) Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan memiliki peran dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yang salah satunya melalui mediasi. Aparatur pertanahan baik pusat maupun di daerah dituntut secara aktif untuk menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi sebagai prioritas utama dengan mengedepankan netralitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator.<sup>76</sup>

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan ini ditangani oleh Subseksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang berada di pengkoordinasian Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Subseksi Penangan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ini mempunyai tugas yaitu melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan

---

<sup>75</sup> *Ibid*

<sup>76</sup> Rosiana, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi, Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, Volume 4, Nomor 2, Tahun 2022, Hlm. 34-35

penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.<sup>77</sup> Pengaturan mengenai tata cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui kantor pertanahan didasari pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan.

#### **E. Pendekatan Dalam Perspektif Islam**

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. Ali ‘Imran yang berbunyi: “maka barangsiapa mengada-adakan dusta terhadap Allah sesudah itu, maka merekalah orang-orang yang zalim.

Ayat ini berkaitan dengan ketentuan pemidanaan dalam menjalankan tugas oleh PPAT khususnya dalam pembuatan akta, dimana PPAT harus menolak setiap tindakan yang dengan sengaja melakukan pemalsuan dokumen, atau turut serta dalam tindakan tersebut.

Selanjutnya firman Allah SWT dalam Q.S. Taha ayat 26-27, yang berbunyi: “Dan mudahkan untukku urusanku”. “Dan lepaskan kelakuan dari lidahku”. Sementara dalam Q.S. Yusuf: 65-66, yang berarti:

*“Dan ketika mereka membuka barang-barangnya, mereka menemukan barang-barang (penukar) mereka dikembalikan kepada mereka. Mereka berkata, “Wahai*

---

<sup>77</sup>Ibid

*ayah kami! Apalagi yang kita inginkan. Ini barangbarang kita dikembalikan kepada kita, dan kita akan dapat memberi makan keluarga kita, dan kami akan memelihara saudara kami, dan akan mendapat tambahan jatah (gandum) seberat beban seekor unta. Itu suatu hal yang mudah (bagi raja Mesir).”*

*“Dia (Yakub) berkata, “Aku tidak akan melepaskannya (pergi) bersama kamu, sebelum kamu bersumpah kepadaku atas (nama) Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung (musuh).” Setelah mereka mengucapkan sumpah, dia (Yakub) berkata, “Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan.”*

Kaitan dengan firman Allah SWT, bahwa PPAT sebelum menjalankan tugasnya telah dilakukan pengambilan sumpah terhadapnya. Mengenai sumpah telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam isi sumpah tersebut memuat tentang prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Dengan demikian PPAT diwajibkan untuk selalu bersikap amanah terhadap tugas yang diberikan.

Kunci sukses pejabat publik untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan baik berdasarkan kepegawaian maupun kebijakan adalah dengan cara mengakui dan menerima tugas dan jabatan tersebut sebagai Amanah, dan Dalam melaksanakan tugas dan kewajiban tersebut harus Tumaninah.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Guna Mencegah Sengketa Pertanahan Di Provinsi Sulawesi Utara**

Tanah merupakan bagian terpenting dari bumi. Dalam perspektif kebutuhan manusia, tanah menjadi sesuatu yang memiliki nilai fungsi yang begitu banyak bagi manusia. Sehingga dengan adanya kebutuhan tersebut, tak jarang dijumpai permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat yang disebabkan oleh tanah atau disebut sebagai kasus pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, disebutkan:

“Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Ketentuan Pasal diatas coba membedakan antara pengertian sengketa, konflik atau perkara. Dalam peraturan tersebut menjelaskan, Sengketa Pertanahan selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik Pertanahan yang

selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sedangkan Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>78</sup>

Sumarto mengemukakan bahwa sengketa atau konflik pertanahan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Sejalan dengan itu, Hadimulyo menjelaskan, Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.<sup>79</sup>

Rusmadi Murad berpendapat bahwa sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa

---

<sup>78</sup>Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>79</sup>[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf), diakses pada 26 Januari 2025

tanah ada beberapa macam, yaitu :<sup>80</sup>

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Sebagaimana kasus pertanahan yang terjadi di salah satu kabupaten Provinsi Sulawesi Utara yang telah penulis sebutkan sebelumnya. Bahwa telah terjadi kasus pertanahan yang mengakibatkan pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado Nomor 156/Pdt/2022/PT Mnd Tanggal 9 Desember 2022 tentang Objek Sengketa Tanah dengan Penggugat/Pembanding Abner Teken, melawan Para Tergugat/Terbanding yakni Harce Petrus Tampunu; Bank Ekspor Impor Indonesia Kantor Cabang Manado; Kantor Lelang Negara Manado; Roy Koagow; Femmy Sophie Laoh; dan Turut Tergugat/Terbanding Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa; Pemerintah Kabupaten Minahasa Cq Camat Pineleng dan Notaris/PPAT Brian Janny Waleleng yang dalam salah satu amar putusannya, menyatakan bahwa akta jual beli yang

---

<sup>80</sup>*Ibid*

dibuat oleh Notaris/PPAT dinyatakan tidak sah, dan harus dibatalkan demi hukum.<sup>81</sup>

Pemaknaan batal demi hukum dapat ditemui dalam hukum perjanjian yang kaitannya dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam ketentuan tersebut menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Kalau diperhatikan dua syarat yang pertama, kedua syarat tersebut adalah syarat yang menyangkut subjeknya, sedang dua syarat terakhir adalah mengenai objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya, yaitu syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*neitig*), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaar*), sedang perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu mengenai segi “suatu hal tertentu” atau “suatu sebab yang halal” adalah batal demi hukum.

<sup>82</sup>Pendapat tersebut, sejalan dengan R. Soaerose bahwa Kebatalan atau batal demi

---

<sup>81</sup><https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed779c6d7626a2b246313533353235.html>, diakses pada tanggal 31 Mei 2024, Pukul: 21.08 Wita

<sup>82</sup>J. Satrio, *Op.Cit*, Hlm. 127

hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak, yaitu “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”. Jadi apabila kontrak itu objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan undangundang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka kontrak tersebut batal demi hukum.

Batal demi hukum terbagi menjadi dua :

1. Batal Mutlak (*absolute nietigheid*) diartikan suatu produk hukum tersebut dinya takan batal mutlak (*absolute nietigheid*), sehingga menimbulkan suatu akibat hukum yang menyatakan bahwa suatu peristiwa yang ada dalam produk hukum maupun yang diakibatkan oleh produk hukum sejak keberlakuannya dianggap belum pernah ada, sehingga harus dikembalikan dalam keadaan semula.
2. Batal/Pembatalan Relatif (*relatief nietigheid*) adalah suatu perjanjian yang tidak batal dengan senfirinya, tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada hakim oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Perihal batal demi hukum ini diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang menerangkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Adapun dikatakan tidak mempunyai kekuatan yang diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata sering disebut pula dengan batal demi hukum. Artinya, perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan sehingga tidak pernah ada suatu perikatan.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado Nomor 156/Pdt/2022/PT diatas, menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT batal demi hukum karena dianggap telah menyalahi ketentuan syarat materil atau objektif.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber I Risky Agung Dwiputra selaku Notaris/PPAT di Kota Manado, bahwa faktor yang dapat membatalkan akta PPAT adalah:<sup>83</sup>

1. Dalam pembuatan akta terdapat cacat formil tetapi PPAT tetap melakukan pembuatan akta, cacat formil yang di maksud yaitu kelengkapan data para pihak tidak lengkap, tidak sesuai, atau terdapat manipulasi berkas seperti KTP yang diperlihatkan berbeda dengan orang yang datang untuk menanda tangani akta, akan tetapi PPAT tetap melanjutkan pembuatan akta dan pendandatangan akta. Terlepas PPAT mengetahui hal itu ataupun tidak Maka Hal ini berakibat fatal dikemudian hari, jadi dalam pembuatan akta perlu ketelitian PPAT sebagai pejabat yg berwenang dalam pembuatan akta
2. PPAT terbukti melakukan pemalsuan tanda tangan para pihak sehingga ada pihak yang di rugikan.

---

<sup>83</sup>Wawancara dengan Risky Agung Dwiputra Notaris/PPAT Manado, 18 Desember 2024

Sejalan dengan itu, sesuai hasil wawancara kepada Narasumber II Taufiq Latamu selaku Notaris/PPAT di Kota Manado, bahwa terdapat beberapa faktor penyebab pembatalan akta oleh Pengadilan, diantaranya:<sup>84</sup>

1. Keharusan isi akta tidak sesuai dengan perjanjian.
2. Keterlibatan pihak yang tidak berhak.
3. Dokumen dan data yang tidak lengkap atau palsu.
4. Pelanggaran peraturan perundang-undangan pertanahan.
5. Keterbatasan kapasitas hukum salah satu pihak.
6. ☐ Prosedur pembuatan akta tidak sesuai.
7. ☐ Kurangnya persetujuan dari pihak terkait.
8. ☐ Tidak memenuhi syarat formal.
9. ☐ Penandatanganan akta di bawah tekanan/penipuan.
10. ☐ Konflik kepemilikan.
11. ☐ Sengketa batas tanah.
12. ☐ Kesalahan administratif PPAT.
13. ☐ Penipuan atau pemalsuan dokumen
14. Keterlibatan PPAT yang dibuktikan karena ada niat
15. Kelalaian PPAT yang tidak mengetahui prosesnya.

---

<sup>84</sup>Wawancara dengan Taufiq Latamu Notaris/PPAT Bolaang Mongondow Utara, 24 Desember 2024

Sebagaimana diuraikan dalam Jurnal Pembangunan Hukum, Herlina Ratna Sambawa Ningrum, yang menyebutkan setidaknya terdapat 3 (tiga) faktor timbulnya sengketa pertanahan, diantaranya:<sup>85</sup>

1. Sistem administrasi pertanahan,
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Sengketa pertanahan dapat pula terjadi karena faktor kurang cermatnya PPAT dalam membuat akta. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Darwin Ginting, yang menyatakan bahwa akar permasalahan sengketa pertanahan secara komprehensif disebabkan oleh:

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu.
2. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah
3. Meningkatnya kebutuhan tanah sehingga harga tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah.
4. Sistem publikasi pendaftaran tanah negatif
5. Tumpang tindihnya peraturan perundangan tentang tanah
6. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar
7. Kurang cermatnya notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya.
8. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

---

<sup>85</sup> Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Op.Cit*, Hlm. 223

9. Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

Diantara faktor penyebab terjadinya sengketa tanah adalah kurang cermatnya Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya. Tugas PPAT yakni membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yakni:<sup>86</sup>

- (1) 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 itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inberg*);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;

---

<sup>86</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pakai diatas hak milik) ditambah surat kuasa memasang hak tanggunannya.<sup>87</sup>

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang suatu kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. 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 pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.

Prinsip kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap ppat tetap tinggi dan membuat masyarakat tidak

---

<sup>87</sup>A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, Hlm.

ragu-ragu untuk menggunakan jasa PPAT. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar.

Berdasarkan teori penegakan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudarto bahwa Penegakan hukum bidangnya luas sekali, tidak hanya bersangkutan dengan tindakan-tindakan apabila sudah ada atau ada persangkaan telah terjadi kejahatan, akan tetapi juga menjaga kemungkinan akan terjadinya kejahatan. Yang terakhir ini adalah masalah prevensi dari kejahatan. Kalau prevensi diartikan secara luas maka banyak badan atau pihak yang terlibat di dalamnya, ialah pembentuk Undang-Undang, polisi, kejaksaan, pengadilan, pamongpraja dan aparat eksekusi pidana serta orang-orang biasa.<sup>88</sup>

Bertalian dengan teori penegakan hukum tersebut, maka prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki sifat preventif atau pencegahan agar dapat meminimalisir sengketa-sengketa pertanahan yang disebabkan oleh PPAT itu sendiri. Dalam menjalankan jabatannya diperlukan kehati-hatian dari Notaris/PPAT dalam menerima suatu pekerjaan atau klien. Ketika Notaris/PPAT ragu tentang keterangan yang diberikan oleh para pihak, sebagai Notaris/PPAT berhak dan berkewajiban menggali informasi yang lebih banyak lagi karena Notaris/PPAT hanya mendapat bukti formil saja. Bisa juga ketika mendapat suatu perjanjian yang bias merugikan salah satu pihak maka dapat digali informasinya agar akta yang dibuat menjadi sempurna jika Notaris/PPAT masih ragu maka Notaris/PPAT bisa menolak klien tersebut jika informasi yang

---

<sup>88</sup>Moh. Mafhud MD Dkk, *Loc.Cit*, Hlm. 396

diberikan dianggap bias menyesatkan dan menimbulkan masalah dikemudian hari, oleh karena itu, Notaris/PPAT berhak menolak suatu pekerjaan tapi penolakan tersebut bukan berdasarkan jumlah materi.<sup>89</sup>

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus dilaksanakan sebagaimana hal-hal berikut :<sup>90</sup>

1. Notaris/PPAT dituntut melakukan perbuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang jabatannya.
2. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris/PPAT itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Teori penegakan hukum dikemukakan pula oleh Jimmly Asshiddiqie bahwa Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan

---

<sup>89</sup>Denny Saputra dan Sri Enda Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tugasnya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 3, September 2017, Hlm. 352

<sup>90</sup>*Ibid*, Hlm. 351-352

bernegara. Pengertian penegakan hukum itu dapat pula ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya. Dalam hal ini, pengertiannya juga mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas, penegakan hukum itu mencakup pula nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Tetapi, dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.<sup>91</sup>

Penegakan hukum dalam arti sempit tersebut dijadikan dasar dalam penerapan prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Dasar peraturan formal dan tertulis terkait kehati-hatian PPAT dalam menjalankan jabatannya, diantaranya sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 15 ayat (1): Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT disebutkan bahwa: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh parah pihak, saksi-saksi dan PPAT”. Jika melihat rumusan Pasal tersebut, maka dalam membuat akta PPAT diharuskan:

- a. Dibacakan atau dijelaskan isinya;
- b. Harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;

---

<sup>91</sup>Moh. Mafhud MD Dkk, *Loc.Cit*, Hlm. 396

- c. Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Keharusan PPAT dalam membacakan dan menjelaskan isi akta adalah guna untuk memahami para penghadap mengenai isi akta tersebut. Sebagaimana dijelaskan oleh R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi.<sup>92</sup> Mengenai manfaat pembacaan akta telah dikemukakan oleh Tan Thong Kie, yakni:<sup>93</sup>

- a. Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat;
- b. Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani;
- c. Untuk memberi kesempatan pada pejabat yang berwenang membuat akta dan para penghadap dalam detik-detik terakhir mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta

Kewajiban menggunakan minimal dua orang saksi sebagaimana asas hukum yang menyebutkan bahwa *solus testis nullus testis* (satu saksi bukanlah saksi). Oleh karena itu penggunaan dua orang saksi dalam pembuatan akta autentik PPAT merupakan suatu syarat yang ditentukan oleh hukum pembuktian untuk sahnyanya suatu akta PPAT. Berdasarkan uraian tersebut Notaris PPAT Helena, juga menyatakan bahwa ketentuan hukum tentang jumlah saksi dalam pembuatan akta autentik PPAT

---

<sup>92</sup>R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 164.

<sup>93</sup>Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 505.

minimal 2 orang saksi berasal dari pegawai PPAT itu sendiri.<sup>94</sup>

Pembuatan suatu akta PPAT keberadaan saksi-saksi adalah mutlak. Jika suatu akta PPAT tidak melibatkan saksi-saksi maka akta tersebut adalah bukan akta autentik, melainkan suatu akta yang berkekuatan sebagai akta yang dibuat dibawah tangan dan karena itu akta PPAT tersebut tidak sah secara hukum dalam hal. peralihan hak atas tanah yang telah terdaftar atau yang telah bersertipikat. PPAT dalam peresmian akta di bidang pertanahan, harus membacakan akta tersebut didepan para penghadap dan para saksi, untuk kemudian ditandatangani oleh para pihak dan para saksi tersebut.<sup>95</sup>

Mengenai penandatanganan oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (para penghadap) dalam akta merupakan suatu hal yang mutlak, yang kalau tidak dilakukan akan berdampak pada tidak sahnya suatu akta tersebut. Sebagaimana dikemukakan oleh G.H.S Lumban Tobing, bahwa akta itu harus ditanda tangani oleh semua penghadap. Undang-undang menghendaki bahwa penandatanganan itu dilakukan sendiri oleh para penghadap, artinya tanda tangan itu harus dibubuhkan oleh penghadap sendiri. Hal ini berarti bahwa penanda tanganan akata oleh penghadap tidak boleh dikendalikan oleh orang lain dan jika terjadi demikian, maka penanda tanganan itu dianggap sebagai tidak ada.<sup>96</sup>

Scheltema memberikan definisi mengenai tandatangan, bahwa suatu tanda tangan adalah keseluruhan tanda-tanda huruf yang dibubuhkan dalam tanda tangan

---

<sup>94</sup>Valerio Xaverius Tjipto, *Keabsahan Akta PPAT Yang Tidak Ditandatangani Para Saksi (Studi Putusan PN. No. 16/Pdt.G/2015/Pn.Krg)*, Jurnal Recital Review, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2020, Hlm. 64

<sup>95</sup>*Ibid*, Hlm. 64

<sup>96</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, Hlm. 206

yang mengindividualisir penanda tangan dalam batas tertentu. Lebih lanjut dikalimatkan oleh G.H.S Lumban Tobing, bahwa pendapat yang dikemukakan oleh Scheltema tersebut memiliki arti yang luas dimana tanda tangan hanya nama kecil atau dengan paraf atau dengan stempel, yang menggambarkan fasimile dari tanda tangan dapat dinaggap sebagai tanda tangan yang sah, asal saja dengan itu penanda tangan dapat di-individualisir secukupnya.<sup>97</sup>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan batasan mengenai tanda tangan, bahwa tanda tangan adalah tanda sebagai lambang nama yang dituliskan dengan tangan oleh orang itu sendiri sebagai penanda pribadi (telah menerima dan sebagainya). Pengertian tanda tangan dijelaskan pula oleh Tan Thong Kie dalam bukunya Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, yaitu: Suatu pernyataan kemauan pembuat tanda tangan (penandatanganan), bahwa ia dengan membubuhkan tanda tangannya di bawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri (si pembuat tanda tangan).<sup>98</sup>

Berdasarkan penjabaran Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT tersebut, maka unsur-unsur Pasal harus mutlak terpenuhi dalam pembuatan akta oleh PPAT itu sendiri, mengingat ketentuan Pasal ini berkaitan erat dengan penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Selanjutnya dalam Pasal 23 ayat (1) disebutkan: PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai

---

<sup>97</sup> *Ibid*, Hlm.204

<sup>98</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/legalitas-penggunaan-tanda-tangan-elektronik-oleh-notaris-lt5cd238184b299/>, diakses pada 23 Februari 2025

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

2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana Diubah Dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 34 ayat (1) berbunyi: pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut:

“Demi Allah Saya Bersumpah”

“Bahwa Saya, untuk diangkat menjadai PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia”.

“Bahwa Saya, akan menaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya”.

Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.

Bahwa Saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT”.

Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”.

Bahwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah

memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga”.

PPAT merupakan pejabat yang sebelum menjalankan jabatannya wajib disumpah. Penyumpahan tersebut merupakan suatu keharusan bagi PPAT. Sebagaimana dikemukakan oleh G.H.S. Lumbang Tobing, bahwa pengangkatan sumpah sebelum menjalankan jabatannya dengan sah, merupakan asas hukum publik bagi para pejabat umum. Telah menjadi suatu azas hukum publik (*publiekrechtelijk beginsel*), bahwa seorang pejabat umum, sebelum dapat menjalankan jabatannya dengan sah, harus terlebih dahulu menandatangani sumpah (diambil sumpahnya). Selama itu belum dilakukan maka jabatan itu tidak boleh dan tidak dapat dijalankan dengan sah.<sup>99</sup>

Sudikno Mertokusmo” menguraikan sumpah menurut istilah adalah pada umumnya suatu pernyataan yang khidmat yang diberikan atau yang diucapkan pada waktu pemberian janji atau keterangan dengan mengingat akan sifat dan kuasa dari Tuhan serta percaya siapa yang memberi keterangan atau janji yang tidak benar akan dihukum olehnya, jadi hakikatnya sumpah merupakan tindakan yang bersifat religius yang digunakan dalam peradilan. M. H. Tirtaamidjaja, mendefinisikan sumpah adalah suatu keterangan yang diucapkan dengan khidmat, bahwa jika orang yang mengatakan sumpah itu dan memberikan keterangan yang tidak benar, ia bersedia dikutuk Tuhan.<sup>100</sup> Berdasarkan pendapat para ahli tersebut, dapat dikatakan bahwa akibat dari pernyataan sumpah adalah berkaitan dengan sanksi agama, termasuk pula PPAT yang apabila tidak menjalankan sumpah jabatannya berurusan dengan persoalan sanksi dari perspektif agama.

---

<sup>99</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, Hlm. 114

<sup>100</sup> England Sondakh, *Kekuatan Bukti Sumpah Dalam Praktek Peradilan Perdata*, Jurnal Lex Privatum, Volume VII, Nomor 1, Tahun 2019, Hlm. 84

Sebagai pejabat tersumpah sudah diwajibkan untuk PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk tunduk kepada Pancasila, UUD dan Pemerintah Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan, maka dari itu seorang PPAT tidak boleh melakukan perbuatan menyimpang yang bertentangan dengan sumpah jabatan tersebut.<sup>101</sup> Selain itu, merujuk pada kalimat sumpah “akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”. Kalimat sumpah ini berhubungan dengan bagaimana PPAT dalam menjalankan jabatannya harus berlandaskan pada prinsip kehati-hatian.

PPAT yang melanggar isi sumpah jabatan akan dikenakan sanksi hukum maupun administrasi sebagai bentuk pertanggungjawabannya, hal ini disebabkan karena akta yang dibuat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sehingga termasuk ke dalam pelanggaran berat dan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menghadap.<sup>102</sup>

Pasal-Pasal yang disebutkan diatas merupakan ketentuan yang berkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya termasuk dalam pembuatan akta. Selain ketentuan tersebut, terdapat pula Pasal lainnya yang berkaitan, yakni Pasal 53, berbunyi:

Ayat (1) : Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.

Ayat (2): Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana

---

<sup>101</sup>Rasyidin Arif dan Adnan Hamid, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Jual Beli Yang Dibatalkan oleh Pengadilan, Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 02, Tahun 2024, Hlm. 513

<sup>102</sup>*Ibid*

dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Ayat (3): pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. Identitas dan kapasitas penghadap;
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
- d. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Ayat (4): yang dapat menjadi saksi adalah orang yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, tertera dalam ketentuan Pasal 54 Peraturan Pelaksanaan Jabatan PPAT. Pada Ayat (1): sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.

Ayat (2): dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil.

Ayat (3): PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil

Ayat (4): PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanah dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Ayat (5): Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber II, bahwa pada praktiknya penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta, dilakukan dengan mengikuti prosedur sebagai berikut:<sup>103</sup>

1. Sebelum Pembuatan Akta
  - a. Verifikasi dokumen: Pastikan dokumen identitas, hak milik, dan izin relevan lengkap dan sah.
  - b. Pemeriksaan riwayat tanah: Periksa riwayat tanah, termasuk status hak, batas, dan perubahan kepemilikan.
  - c. Konfirmasi kepemilikan: Konfirmasi kepemilikan tanah dengan pemilik atau kuasa.
  - d. Pemeriksaan fisik: Lakukan pemeriksaan fisik tanah untuk memastikan kesesuaian dengan dokumen
2. Selama Pembuatan Akta
  - a. Pengisian data akurat: Isi data dengan akurat dan lengkap.
  - b. Penggunaan bahasa jelas: Gunakan bahasa yang jelas dan tidak ambigu.

---

<sup>103</sup>Wawancara dengan Taufiq Jan Latamu Notaris/PPAT Bolaang Mongondow Utara, 24 Desember 2024

c. Penjelasan hak dan kewajiban: Jelaskan hak dan kewajiban para pihak.

d. Penggunaan template resmi: Gunakan template akta resmi.

### 3. Setelah Pembuatan Akta

a. Pemeriksaan ulang: Periksa kembali akta sebelum ditandatangani.

b. Penandatanganan: Pastikan semua pihak menandatangani akta.

c. Pengarsipan: Simpan akta secara baik dan aman.

d. Pemberitahuan BPN: Beritahukan BPN tentang perubahan status tanah.

Sejalan dengan Narasumber I, dijelaskan pula Narasumber III selaku Notaris/PPAT Muhammad Adi Saputra, bahwa yang dilakukan dalam penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta, sebagai berikut:<sup>104</sup>

1. PPAT Memastikan Kewenangannya dalam Membuat Produk Hukum yang dimiintakan Penghadap. Apakah sesuai Jabatannya Atau tidak.
2. PPAT harus Memastikan Kewenangan Para Penghadap Sebelum membuat Akta (semisal Penjual dikarenakan Memperoleh sebuah rumah pada Masa Perkawinan, apabila Tidak melakuakn Perjanjian Kawin Maka Pasangan Hidupnya yang sah Perlu melakukan Persetujuan dan Penanda tanganan Jual beli)
3. PPAT harus Memastikan terpenuhinya Dokumen-dokumen Formil yang di butuhkan.
4. PPAT harus melakukan Pemeriksaaan Kesesuaian sertipikat dan Catatan-catatan lain ke BPN sebelum melakukan pendaftaran tanah.

---

<sup>104</sup>Wawancara dengan Muhamad Adi Saputra Notaris/PPAT Manado, 6Februari 2025

5. PPAT tidak boleh membuat akta jika Penghadap adalah suami/istri, keluarga sedarah atau semenda, dalam Garis Lurus Tanpa Batas dan atau Kesamping sampai Derajat Ke Tiga. Yang menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan,
6. PPAT harus membaca dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang hadir bersama minimal dua orang saksi, dan untuk itu harus segera di Tanda tangani Para Pihak, Saksi, dan PPAT.

Berdasarkan uraian diatas bahwa prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sulawesi Utara dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan diterapkan atau dilaksanakan sebagaimana tertuang dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yakni Pasal 15 ayat (1), Pasal 22, dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 34, Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT di Sulawesi Utara dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan, telah dilakukan diantaranya adalah:

#### **1. Membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak**

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani

seketika itu juga oleh parah pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Salah satu langkah preventif guna mencegah sengketa pertanahan oleh PPAT di Sulawesi Utara adalah dengan menjalankan kewajiban membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak. Hal ini dilakukan, mengingat tidak semua masyarakat Indonesia mengerti secara detail tentang hukum pertanahan baik dari segi kewajiban, akibat hukum, hak dan proosedurnya yang bersifat formil. Selain itu, kewajiban ini dilakukan sebagai bentuk perwujudan dari langkah edukatif terhadap masyarakat yang harus dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat yang diberikan kewenangannya untuk itu.

Apabila PPAT membacakan serta menjelaskan isi materi akta, hal tersebut tentu akan mempermudah para pihak untuk memahami terkait apa yang sedang dilakukan serta diharapkan dapat menjadi suatu tindakan yang mengakomodir rasa keadilan bagi para pihak berkepentingan melalui pembacaan akta. Dan pembacaan akta yang dilakukan PPAT sebagai bentuk untuk menghindari timbulnya suatu gugatan di kemudian hari hanya karena terdapat perbedaan penafsiran atas materi yang tertulis di dalam akta tersebut.<sup>105</sup>

R. Soegando Notodisoejo menjelaskan bahwa “pembacaan akta tersebut wajib dibacakan dengan sangat jelas agar dapat dipahami oleh penghadap dan para saksi. Menurut Tan Thong Kie, tujuan membaca akta adalah sebagai jaminan bagi penghadap dengan apa yang ditanda tangani adalah sama dengan yang didengar dalam pembacaan tersebut; dan memberikan kepastian terkait kehendak penghadap

---

<sup>105</sup>Naudi Kusuma Wardhini, *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018*, Jurnal Indonesia Notary, Volume 4 Nomor 2, Tahun 2022, Hlm. 1072

yang sudah tertuang di dalam akta. Selanjutnya Kie juga menguraikan bahwa manfaat dalam membacakan akta, yakni:<sup>106</sup>

“Pada tahap terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, PPAT masih diberi/memiliki kesempatan untuk memperbaiki kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat; Para Penghadap juga diberikan/memiliki kesempatan untuk bertanya sekiranya apa yang belum dimengerti atau belum jelas bagi para penghadap, sebelum mereka menandatangani akta tersebut; serta Memberikan kesempatan pada PPAT dan para penghadap pada detik-detik terakhir untuk berfikir kembali apabila mungkin ingin bertanya atau mau merubah bunyi akta tersebut”.

## **2. Tidak membuat akta terhadap dirinya sendiri (PPAT) dan keluarganya**

PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.<sup>107</sup> Larangan ini bertujuan untuk menjaga objektivitas PPAT dalam membuat akta dan memastikan bahwa akta tersebut dibuat secara sah.

Pembuatan akta oleh PPAT terhadap dirinya sendiri atau keluarganya dapat berpotensi menimbulkan konflik kepentingan. Pada prinsipnya konflik kepentingan

---

<sup>106</sup>Tan Khong Kie, *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Hlm. 505

<sup>107</sup>Pasal 23 ayat (1) Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

lebih menekankan pada penggunaan jabatan dan kewenangan yang menguntungkan kepentingan pribadi, kelompok atau keluarga dari jabatan tersebut yang mengabaikan prosedur dan kepentingan umum yang ditetapkan lembaga.

### **3. Melakukan kewajiban pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lainpada Kantor Pertanahan.**

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.<sup>108</sup> Pengecekan sertifikat oleh PPAT sebagai pemohon di Kantor Pertanahan dilakukan guna mengetahui apakah sertifikat yang dijadikan obyek jual beli telah memenuhi syarat seperti kesesuaian antara data yuridis dan data fisik.

Saat ini Badan Pertanahan Nasional memiliki layanan pengecekan sertifikat secara elektoronik oleh para pemohon termasuk oleh PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017. Tujuan layanan ini dilakukan agar para pemohon termasuk PPAT dapat dengan mudah mengecek kesesuaian sertifikat tersebut. Pengecekan dapat diakses melalui aplikasi “Layanan Informasi Pertanahan”. Namun apabila, pada pengecekan sertifikat terjadi ketidaksesuaian data maka hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap proses pemindahan hak atas tanah serta menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan pemindahan hak atas tanah tersebut.

---

<sup>108</sup>Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewajiban PPAT dalam melakukan pengecekan kesesuaian sertifikat di Kantor Pertanahan tersebut sebagai wujud dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan yang terjadi dikemudian hari.

#### **4. Penolakan terhadap pembuatan akta yang tidak didasari data formil**

Syarat sahnya Akta otentik terdiri dari dua aspek, khususnya, Istilah Formil dan Istilah Material, yang memiliki penjelasan sebagai berikut:<sup>109</sup>

Syarat Formil:

- a) Dihadiri Para Pihak: Ketika akta yang sah dibuat, semua pihak yang melakukan perjanjian atau transaksi harus hadir.
- b) Dibuat dihadapan Pihak Berwenang: Akta asli harus dibuat sendiri oleh yang berwenang, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- c) Disaksikan Oleh Dua Orang Saksi: Dua saksi aktif harus hadir ketika akta otentik dibuat sebagai saksi independen.
- d) Pejabat tersebut mengetahui atau telah diperkenalkan kepada kedua belah pihak: Identitas kedua belah pihak wajib saling mengenal atau dikenalkan secara jelas kepada pejabat yang membuat akta.
- e) Penyebutan Identitas PPAT/Notaris, Wajah, dan Saksi-Saksi yang Berkaitan dengan Penyebutan Identitas: Akta yang sah harus secara tegas memuat nama-nama saksi, PPAT/Notaris, dan wajah mereka.
- f) Menyebut lokasi, Hari, Bulan Dan Tahun Pembuatan Akta: Akta otentik

---

<sup>109</sup>Meisya Adistia, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*, Jurnal Unes Law Review, Volume 6 Nomor 3, Tahun 2024, Hlm. 8020-8021

harus mencantumkan informasi mengenai tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatannya.

- g) Menyatakan bahwa Anda telah Membaca, Menerjemahkan, dan Penandatanganan Bagian Penutup Akta: Pada bagian penutup akta asli, harus ada penegasan mengenai pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan.
- h) Ditandatangani Semua Pihak: Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi harus menandatangani akta otentik.
- i) PPAT/Notaris Membacakan Akta Dihadapan Para Penghadap: PPAT mesti membacakan isi akta otentik di hadapan para penghadap.

Syarat Materil:

- a) Isi Keterangan kesepakatan Para Pihak: Berkenaan dengan perjanjian para pihak, rinciannya harus sama dengan informasi yang diberikan oleh para pihak, tanpa mempengaruhi hak-hak notaris yang tidak berubah.
- b) Isi Keterangan Perbuatan Hukum: Informasi mengenai kegiatan hukum atau tindakan hukum dua segi, seperti penjualan, utang, perjanjian, hibah, atau hubungan hukum dalam industri perdagangan dan asuransi, harus dimasukkan dalam akta otentik.

## **B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tidak Menjalankan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta**

Pembatalan akta oleh Pengadilan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado nomor: 156/Pdt/2022/PT Mnd Tanggal 9 Desember 2022,

menunjukkan bahwa PPAT tidak menjalankan prinsip kehati-hatian yang telah diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, PPAT seharusnya dikenai pertanggungjawaban terhadap kelalaian yang telah dilakukannya.

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Dalam kamus hukum ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban yakni *liability* (menunjuk pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum) dan *responsibility* (menunjuk pada pertanggungjawaban politik). *Liability* menunjuk pada makna paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjukkan semua karakter (hak dan kewajiban). Disamping itu, *liability* juga merupakan kondisi tunduk pada kewajiban secara aktual atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sementara *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya.

Dari *responsibility* ini muncul istilah yang pada umumnya menunjukan bahwa jenis pemerintahan dalam hal mana pertanggungjawaban terhadap ketentuan atau undang-undang publik dibebankan pada departemen atau dewan eksekutif, yang harus mengundurkan diri apabila penolakan terhadap kinerja mereka dinyatakan melalui mosi tidak percaya, didalam majelis legislatif, atau melalui pembatalan terhadap suatu undang-undang penting yang dipatuhi mereka.<sup>110</sup>

Pertanggungjawaban dalam istilah *liability* diatas menunjukan istilah yang cocok disematkan pada pertanggungjawaban PPAT yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pembuata akta. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut, Hans Kelsen membagi jenis pertanggungjawaban, yakni:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang 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;

---

<sup>110</sup> Ridwan H.R. *Op.Cit*, Hlm 104-105

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori hukum murni menekankan karakter utama dari konsep kewajiban dalam kaitannya dengan hak, seperti yang dilakukan Austin. “kewajiban adalah dasar dari hak”. Mengatakan bahwa seorang individu diharuskan untuk melakukan tingkah laku tertentu, berarti bahwa sebuah norma legal menyediakan sanksi untuk perilaku yang bertentangan, sebuah delik. Biasanya sanksi tersebut ditujukan kepada individu yang telah melakukan delik tersebut. Namun, bisa saja terjadi dan dalam ketentuan legal primitif ini adalah aturannya bahwa sanksi ditujukan bukan hanya terhadap pelaku kejahatan tapi juga terhadap individu lainnya: mereka yang mempunyai hubungan khusus dengan si pelaku kejahatan. Mereka adalah para individu yang menjadi bagian dari kelompok legal yang sama dengan pelaku kejahatan, keluarga, suku atau negara yang sama. Apabila sanksinya hanya ditujukan kepada si pelaku kejahatan sendiri, ini sebuah kasus tanggung jawab individual. Apabila sanksinya ditujukan kepada anggota lainnya dari kelompok, ini sebuah kasus tanggungjawab kolektif. Yang demikian ini disebut balas dendam atau perseteruan berdarah dalam hukum positif. Yang demikian ini juga masih dijalankan bahkan sampai hari ini dalam hukum internasional, yang sanksi-sanksinya (pembalasan dan perang) ditujukan terhadap negara sebagai sebuah entitas yang berakibat terhadap warga negara dari negara yang arogannya telah melanggar hukum. Fakta bahwa sanksi dapat ditujukan kepada individu selain dari si pelaku kejahatan menjadikannya perlu untuk

membedakan antara gagasan tentang kewajiban dengan gagasan tentang pertanggungjawaban atau tanggung jawab. Pertanggungjawaban didasarkan pada Individu yang menjadi sasaran sanksi. Kewajiban didasarkan pada perilaku kejahatan potensial yang dengan perilaku itu bisa dilakukan delik. Biasanya, dalam hukum modern subyek dari pertanggungjawaban itu satu dan sama. Tetapi berbagai pengecualian tanggungjawab kolektif masih mungkin terjadi dan memang merupakan hukum internasional sampai hari ini.<sup>111</sup>

Terhadap permasalahan tersebut diatas, PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Wawancara narasumber Notaris/PPAT Muhammad Adi Saputra, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat dikenakan sanksi perdata, pidana, atau administratif:<sup>112</sup>

1. Sanksi perdata PPAT dapat dituntut ganti rugi dan penggantian biaya oleh para pihak yang dirugikan.
2. Sanksi pidana PPAT dapat dikenakan sanksi pidana jika membuat surat palsu atau memalsukan akta.
3. Sanksi administratif PPAT dapat menerima sanksi berupa peringatan tertulis,

---

<sup>111</sup> Hans Kelsen, *Op.Cit*, Hlm. 328-329

<sup>112</sup> Wawancara dengan Muhamad Adi Saputra, Notaris/PPAT Manado, 6 Februari 2025

pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Wawancara Narasumber Taufiq Jan Latamu, Tanggung jawab dan akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, apabila terbukti si oknum PPAT terlibat dalam sengketa pertanahan tersebut, bentuk tanggung jawabnya bisa sebagai berikut :<sup>113</sup>

1. Ganti Rugi (sanksi administratif);
2. Pemberhentian sementara PPAT;
3. ☐ Pemberhentian definitif (permanen);
4. ☐ Pidana dapat dijatuhi hukuman kurungan badan

Sebagaimana penjelasan diatas, maka berikut diuraikan mengenai pertanggungjawaban PPAT yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian:

#### **1. Pertanggungjawaban Perdata**

Dasar gugatan pertanggungjawaban perdata mensyaratkan adanya suatu hubungan hukum, baik hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian (kontraktual) maupun hubungan hukum yang lahir bukan karena perjanjian (non kontraktual). Hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian mengandaikan pihak-pihaknya secara sadar sejak semula menghendaki suatu akibat hukum tertentu dan hukum memberikan jaminan untuk merealisasikannya. Sementara itu, dalam suatu hubungan hukum yang bersifat non kontraktual, akibat hukum justru diberikan oleh

---

<sup>113</sup>Wawancara dengan Taufiq Jan Latamu Notaris/PPAT Bolaang Mongondow Utara, 24 Desember 2024

Undang-Undang bukan atas dasar kehendak dari para pihak.<sup>114</sup>

Pembatalan Akta Jual Beli PPAT dalam perkara putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor: 156/Pdt/2022/PT Mnd, telah menunjukkan bahwa adanya ketidakhati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu, kasus tersebut dapat dikategorikan dalam hubungan hukum yang lahir bukan karena perjanjian (nonkontraktual). Hal itu disebabkan hubungan antara PPAT dengan para penghadap tidak didasari pada perjanjian (kontraktual). Sebagaimana dikemukakan oleh Y. Sari Murti Widiyastuti, bahwa hubungan hukum non kontraktual adalah suatu kewajiban yang lahir karena Undang-Undang yang menentukan. Dalam hal demikian, hubungan hukum yang ada tidak didasarkan pada suatu kesepakatan melainkan pada suatu perbuatan yang oleh hukum ditetapkan sebagai suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban.<sup>115</sup>

Pertanggungjawaban perdata yang dapat dikenakan pada PPAT adalah pertanggungjawaban yang berlandaskan pada jenis Perbuatan Melawan Hukum atau disingkat PMH. Antara pertanggungjawaban perdata dengan perbuatan melawan hukum memiliki keterkaitan yang erat, lebih lanjut dikatakan Y. Sari Murti Widiyastuti, bahwa antara perbuatan melawan hukum dengan pertanggungjawaban ibarat sekeping mata uang yang bersisi dua, keduanya menjadi bermakna ketika hadir bersama untuk saling melengkapi. Kaedah hukum mengenai mengenai perbuatan melawan hukum akan bermakna jika dilengkapi dengan kaedah yang menetapkan kapan dan bagaimana seseorang serta badan hukum dapat dipertanggungjawabkan

---

<sup>114</sup>Y.Sari Murti Widiyastuti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, Hlm. 20

<sup>115</sup>*Ibid*, Hlm. 9

secara hukum karena suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya.<sup>116</sup>

Ketentuan peraturan perundang-undangan tidak mendefinisikan dengan baku yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum. Namun, pengaturannya dapat bersandar pada ketentuan diatur dalam Buku III bab 3 KUHPdata, yang secara berturut-turut termaktub dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367.

Tindakan PPAT yang tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya adalah termasuk dalam rumusan Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi: “Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”. Adapun unsur-unsur Pasal tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan yang melawan hukum;
- b. Pelakunya mempunyai unsur salah;
- c. Perbuatan itu menimbulkan kerugian;
- d. Ada hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian yang ditimbulkannya.

Roscoe Pound berpendapat bahwa hukum melihat ada tiga pertanggungjawaban atas delik, yaitu: 1) Pertanggungjawaban atas perugian yang disengaja; 2) Pertanggungjawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja; dan 3) Pertanggungjawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja. Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian

---

<sup>116</sup>*Ibid*, Hlm. 21

tersebut.

Sama halnya dengan perbuatan melawan hukum, perihal ganti rugi juga tidak ditemukan definisi baku dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam KUHPerdara diatur mengenai ganti rugi secara umum yang termaktub dalam Pasal 1246-1248 yang pada kesimpulannya menentukan jenis ganti kerugian berupa biaya, kerugian dan bunga. Walaupun begitu, terdapat para ahli yang mencoba mendefinisikan ganti rugi tersebut, seperti yang diuraikan oleh Asser Rutten bahwa kerugian adalah segi yang tidak menguntungkan yang diderita oleh seseorang sebagai akibat suatu kejadian tertentu. Sementara menurut Slagter bahwa kerugian dalam arti yuridis adalah kerugian yang secara abstrakto (dapat) memperoleh penggantian yang diderita dalam suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum.<sup>117</sup>

Hoffman-Drion membedakan tiga macam kerugian diantaranya adalah sebagai berikut:<sup>118</sup>

- a. Kerugian sebagai pengurangan harta kekayaan
- b. Kerugian sebagai kerusakan terhadap kebendaan berwujud si penderita memiliki kepentingan
- c. Kerugian immateriil yang menimbulkan perasaan tidak menyenangkan bagi seseorang.

Selanjutnya dikemukakan oleh Hoffman-Drion sebagaimana dikutip oleh Setiawan, pemberian ganti rugi dapat memiliki bermacam-macam arti.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup>Setiawan, Rachmad, 1991, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bandung: Binacipta, Hlm. 329

<sup>118</sup>*Ibid*

<sup>119</sup>*Ibid*

- a. Penggantian dalam bentuk uang terhadap berkurangnya kekayaan karena adanya perbuatan melawan hukum. Bentuk ganti rugi demikian paling banyak dijumpai dalam praktik.
- b. Pemulihan dalam keadaan semula yakni keadaan sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum (*herstel in natura restitutio in integrum*).
- c. Penggantian biaya-biaya yang diperlukan untuk memulihkan keadaan pada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum.
- d. Penggantian dalam bentuk uang terhadap penderitaan orang yang ditimbulkan oleh orang lain karena suatu perbuatan melanggar hukum.

Pertanyaan timbul kemudian adalah macam ganti rugi seperti apa yang dikenakan pada PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam jabatannya? mengenai hal ini dapat dijelaskan bahwa, memang jika merujuk pada ketentuan Pasal 1246-1248 KUHPdata merupakan ganti rugi yang berdasarkan pada penyelesaian masalah wanprestasi atau hubungan hukum kontraktual, sementara sebagaimana diketahui bahwa tindakan PPAT yang tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya merupakan perbuatan melawan hukum yang secara hubungan hukum tidak didasari secara kontraktual. Namun demikian, ganti kerugian secara biaya, rugi dan bunga dapat diterpakan kepada PPAT secara analogis berdasar ketentuan Pasal tersebut. Ketentuan dalam Pasal 1246-1248 KUHPdata hanya dapat diterapkan secara analogis pada tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.

## **2. Pertanggungjawaban Pidana**

Dasar pertanggungjawaban pidana adalah kesalahan. Dalam arti sempit kesalahan dapat berbentuk sengaja (*opzet*) atau lalai (*culpa*). Membicarakan

kesalahan berarti membicarakan pertanggungjawaban. Dengan demikian pertanggungjawaban pidana merupakan dasar fundamental hukum pidana sehingga kesalahan menurut Idema merupakan jantungnya hukum pidana. Hal ini menunjukkan bahwa dasar dipertanggungjawabkannya perbuatan seseorang, diletakkan di dalam konsep/dasar pemikiran kepada terbukti tidaknya unsur-unsur tindak pidana. Artinya, jika terbukti unsur-unsur tindak pidana, maka terbukti pula kesalahannya dan dengan sendirinya dipidana. Ini berarti pertanggungjawaban pidana dilekatkan kepada unsur-unsur tindak pidana.<sup>120</sup>

Habib Adjie mengemukakan bahwa aspek aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat mempidanakan PPAT jika:<sup>121</sup>

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan ) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketa huinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Lebih lanjut, dikatakan oleh Habib Adjie adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:<sup>122</sup>

---

<sup>120</sup>H.M. Rasyid Ariman, Fahmi Raghib, 2015, *Hukum Pidana*, Malang: Setara Pres, Hlm. 205

<sup>121</sup>Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Bandung: Refika Aditama, Hlm. 124.

<sup>122</sup>*Ibid*

a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan, diatur dalam Pasal 263 ayat(1) dan ayat (2) KUHP, yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dimaksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik, diatur dalam Pasal 264 KUHP yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari sesuatu perkumpulan, yayasan, perseroan, atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang

diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;

5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barangsiapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik, yang diatur dalam Pasal 266 KUHP, yang berbunyi sebagai berikut:

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

(3) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan, diatur dalam ketentuan Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP);

Pasal 55 berbunyi:

(1) Dipidana sebagai pembuat delik:

1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;
2. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

(2) Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan, diatur dalam Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP.

Pasal 56 berbunyi, dipidana sebagai pembantu kejahatan:

1. Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan;
2. Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

Dengan demikian, jika terbukti PPAT yang melakukan unsur tindak pidana sebagaimana disebutkan, maka PPAT tersebut dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana. Salah unsur yang fundamental dalam membuktikan pidana bagi PPAT adalah unsur kesalahan baik secara *opzet* maupun *culpa*.

### **3. Pertanggungjawaban Administrasi**

PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya termasuk dalam kategori tindakan kelalaian, sehingga PPAT tersebut

dibebankan pertanggungjawaban, yang diantaranya adalah pertanggungjawaban administrasi. Arifin P. Soeria Atmadja<sup>123</sup> berpendapat bahwa, pertanggungjawaban mengandung makna, meskipun seseorang mempunyai kebebasan dalam melaksanakan suatu tugas yang dibebankan kepadanya, namun ia tidak dapat membebaskan diri dari hasil atau akibat kebebasan perbuatannya, dan ia dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya.

Terdapat berbagai macam sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada setiap jabatan termasuk PPAT yang apabila melanggar ketentuan termasuk kelalaian karena melakukan tindakan tidak hati-hati. Menurut Ridwan H,R secara umum dikenal beberapa macam sanksi dalam hukum administrasi, yaitu:<sup>124</sup>

- a. Paksaan Pemerintah (*bestuursdwang*);
- b. Penarikan kembali keputusan yang menguntungkan (izin subsidi, pembayaran, dan sebagainya);
- c. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*);
- d. Pengenaan denda administratif.

Merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai sanksi terhadap PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, diantaranya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penyimpangan terhadap syarat formil dan materil adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari

---

<sup>123</sup>Arifin P. Soeria Atmadja, 1986, *Mekanisme Pertanggungjawaban Keuangan Negara*, Jakarta: Gramedia, Hlm. 44-45

<sup>124</sup>Ridwan, H.R, *Op.Cit*, Hlm. 321

jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Selain itu, diatur pula dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Kode Etik IPPAT, mengenai pertanggungjawaban administratif, yakni:

PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran ter tulis sampai pemberhentian dari jabatan nya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- 1) Teguran;
- 2) peringatan;
- 3) *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- 4) *Onzetting* (pemberhentian) dari ke naggotaan IPPAT;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Selain berbagai sanksi tersebut, PPAT juga dapat dikenakan sanksi perpajakan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan:

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Perihal sanksi disebutkan dalam Pasal 93 Undang-Undang Perpajakan dan

Retribusi Daerah, yakni:

Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Dengan demikian, menurut hemat penulis PPAT yang melakukan tindakan tidak hati-hati dalam menjalankan tugasnya dapat diancam dengan jenis sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat serta pengenaan denda.

Teori yang diuraikan oleh Hans Kelsen mengenai pertanggungjawaban hukum yang kemudian dikaitkan dengan pertanggungjawaban hukum PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya dan jika dilihat dari perspektif pertanggungjawaban subjek dalam teorinya, bahwa setiap subjek berarti dia bertanggungjawab atas suatu sanksi. Dalam diri seorang PPAT melekat jabatan yang menjalankan kewenangan membuat akta otentik, sehingga dimaknai secara umum bahwa jabatan merupakan subjek hukum karena melekat hak dan kewajiban. Artinya, PPAT dalam kapasitas sebagai subjek maka Ia bertanggungjawab apabila melakukan perbuatan yang bertentangan termasuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya.

Pertanggungjawaban mutlak sebagai salah satu jenis pembagian pertanggungjawaban hukum yang diteorikan oleh Hans Kelsen, dimana pertanggungjawaban mutlak berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas

pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Tindakan PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya berkaitan dengan suatu tindakan yang lalai, dimana perbuatan itu dilakukan tanpa disengaja atau tanpa diperkirakan oleh PPAT itu sendiri. Walaupun demikian, tindakan PPAT tersebut harus dipertanggungjawabkan baik secara moril maupun secara hukum sebagaimana diuraikan penulis diatas, yakni pertanggungjawaban perdata, pertanggungjawaban pidana, maupun pertanggungjawaban administrasi.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Provinsi Sulawesi Utara telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta guna mencegah sengketa pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta aturan pelaksanaannya. Diantara penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan PPAT di Provinsi Sulawesi Utara adalah: *pertama*, membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak, *kedua*, tidak membuat akta terhadap dirinya sendiri dan keluarganya, *ketiga*, melakukan kewajiban pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan dan *keempat*, melakukan penolakan terhadap pembuatan akta yang tidak didasari data formil.
2. Pertanggungjawaban terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Provinsi Sulawesi Utara yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta, adalah pertanggungjawaban etik/moral dan pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban hukum dapat berupa pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administrasi. Pertanggungjawaban perdata dikenakan pada kategori tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dengan dilakukannya ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga. Pertanggungjawaban pidana dikenakan kepada PPAT

apabila tindakan PPAT memenuhi unsur tindak pidana dalam rana ke-PPAT-an seperti termaktub dalam Pasal 263, 264, 266, 55 dan 56 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Sedangkan Pertanggungjawaban administratif dikenakan kepada PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat dan denda.

## **B. Saran**

1. Bahwa pada prinsipnya pengaturan terkait prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian menurut penulis, pengaturan tersebut belum mengatur secara rinci dan tegas terkait ancaman sanksi yang dikenakan kepada PPAT yang melanggar tersebut. Sehingga penulis menyarankan untuk pembuatan aturan yang tegas dan jelas mengenai prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya.
2. Bahwa dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus benar-benar menjalankan prosedur dalam membuat akta, baik secara formil maupun materilnya. Selain itu, bentuk verifikasi berlapis perlu juga dilakukan PPAT dalam menajalan tugas khususnya dalam membuat akta agar dapat terhindar dari tindakan yang melanggar prinsip kehati-hatian yang diatur dalam ketentuan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrahman, 1995, *Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ali Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Asshiddiqie Jimly, 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Majalah Renvoi;

Adjie Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Bandung: Refika Aditama;

Atmadja Arifin P. Soeria, 1986, *Mekanisme Pertanggungjawaban Keuangan Negara*, Jakarta: Gramedia;

Fuady Munir, 2009, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Bandung: PT. Refika Aditama;

HS, H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016;

H.R Ridwan, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada;

H.M. Rasyid Ariman, Fahmi Raghieb, 2015, *Hukum Pidana*, Malang: Setara Pres;

Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta.

Kelsen Hans, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif Prinsip-Prinsip Teoritis Untuk Mewujudkan Keadilan Dalam Hukum Dan Politik*, Bandung: Penerbit Nusa Media.

Kie Tan Thong, 2007, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichthisar Baru Van Hoeve, Jakarta;

Marzuki Peter Mahmud, 2017, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana.

MD Moh. Mafhud, Sunaryati Hartono, Sidharta, Bernard Tanya, Anton Susanto, 2013, *Dekonstruksi dan Gerakan Pemikiran Hukum Progresif*, Konsorsium Hukum Progresif Universitas Diponogoro Semarang: Thafa Media.

- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.
- Notodisoerjo R. Soegondo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta;
- Salman Otje dan Anthon Susanto, 2015, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Soekanto Soerjono, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta;
- Soerodjo Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola;
- Setiawan, Rachmad, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Binacipta;
- Tanya Bernard dkk, 2010, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Tobing Rudyanti Dorotea, 2023, *Hukum Perbankan Pengertian, Asas dan Pengaturan*, Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Tobing Lumban G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996
- Wigjosoebroto Soetandyo, 2002, *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: Elsam & Huma.
- Widiyastuti Y. Sari Murti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka;

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Sebagaimana  
Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun  
2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Sebagaiman Diubah  
Dengan Peraturan Pemeritnah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak  
Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang  
Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

### **C. Jurnal/Karya Tulis Ilmiah**

Afia Khoirruni dkk, *Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia*, Jurnal Hospitality, Volume 11, Nomor 1, Juni 2022.

Anjar Alatas Sasmita dkk, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Terhadap Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Tanah Sebaga Upaya Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda*, Jurnal Of Lex Generalis (JLS), Volume 3, Nomor 5, Mei 2022.

Arsiendy Aulia, *Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*, Jurnal Recital Review, Volume 4, Nomor 1, Tahun 2022.

Arif Rasyidin dan Adnan Hamid, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Jual Beli Yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan, Volume 3, Nomor 02, Tahun 2024

Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 12, Nomor 1, Juli 2024.

M.Holidi, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Di Pengadilan Negeri Yogyakarta*, Jurnal Juridica, Volume 4 Nomor 2, 2018.

Meisya Adistia, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*, Jurnal Unes Law Review, Volume 6 Nomor 3, Tahun 2024

Ningrum Herlina Ratna Sambawa, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 1 Nomor 2, Mei 2014;

Rosiana, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, Volume 4, Nomor 2, Tahun 2022

Rini Sulistyو dan Arpangi, *Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan*, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Universitas Islam Sultan Agung, Maret 2023;

Saputra Denny dan Sri Enda Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-Hhatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 3, September 2017;

Sondakh England, *Kekuatan Bukti Sumpah Dalam Praktek Peradilan Perdata*, Jurnal

Lex Privatum, Volume VII, Nomor 1, Tahun 2019

Sukmawati Putu Diva, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di*

*Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2, Nomor 2, April 2022

Tjipto Valerio Xaverius, *Keabsahan Akta PPAT Yang Tidak Ditandatangani Para*

*Saksi (Studi Putusan PN. No. 16/Pdt.G/2015/Pn.Krg)*, Jurnal Recital Review,

Volume 2 Nomor 2, Tahun 2020

#### **D. Website**

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed779c6d7626a2b246313533353235.html>

Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring VI <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/metode>

<https://notarisruthlinapasaribu.wordpress.com/2020/05/30/sejarah-tugas-wewenang-dan-bagaimana-menjadi-notaris-dan-ppat/>

[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf),

<https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>

<https://Article%20Text-194-1-10-20230904>

[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008\\_file%205.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf)

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed779c6d7626a2b246313533353235.html>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/legalitas-penggunaan-tanda-tangan-elektronik-oleh-notaris-lt5cd238184b299/>