

**TANGGUNG JAWAB PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) ATAS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA KEHADIRAN PEMEGANG HAK
INKA KRISTINA GULTOM**

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

Jalan Dr.T. Mansur Nomor 9, Kampus Padang Bulan, Medan

Telp.(061)8211633. Email: inkakristina@yahoo.com

ABSTRACT

Transfer of land title is a legal action to transfer one's land title to another. It can only be registered if it is proven with a deed issued by Officials Empowered to Draw up Land Deeds (PPAT). The drawing up of PPAT deeds have to be attended by all parties involved in the legal action, but in the case stated in ruling number 48/G/2014/PTUN/Mdn, PPAT issues a Sale and Purchase Deed without the attendance of the land title holder. This thesis discusses about how the process of land title transfer according to the prevailing laws and regulations in Indonesia, how about the legal protection for land title holders against the land title transfer that is made by PPAT without their attendance, and how about the liabilities of PPAT for the land title transfer that is made without the attendance of the land title holder. This is a normative juridical research with descriptive analysis. The data used to answer the research problems consist of primary and secondary data sourced from library and field research. The results of this research provides conclusion, process of land title transfer pursuant to the prevailing laws and regulations that can be made through sales and purchases, exchanges, grants, income in companies and the other legal actions to transfer rights, except the transfer of rights through an auction. If PPAT issues or draws up a deed of sale and purchase on transfer of land title without the attendance of all parties or the land title holder, the deed becomes null and the land title certificate cannot be transferred if the owner does not want it; and the land title holder is rightful to file a claim to take his rights back if it is taken or transferred to another party without his permission. Due to the negligence and mistakes of PPAT in issuing a deed of transfer, PPAT shall be liable for his actions civilly, criminally and administratively in case his legal action in the transfer of land title has harmed any party or the land title holder. In this case, the PPAT has good intentions, acknowledges his mistakes and is willing to become a witness at the state administrative court to provide testimony on truth of the facts put in the deed that he has issued.

Keywords: *Transfer of Land Title, Land Title Holder, Certificate, PPAT (Officials Empowered to Draw up Land Deeds)*

Intisari

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum, akan tetapi dalam contoh kasus putusan nomor 48/G/2014/PTUN/Mdn PPAT menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tanpa kehadiran pihak atau pemegang hak. Tesis ini membahas bagaimana proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa kehadirannya, dan bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas peralihan hak atas tanah tanpa kehadiran pemegang hak. Jenis penelitian tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis. Data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang berasal dari penelitian kepustakaan dan lapangan. Hasil penelitian ini memberikan kesimpulan, proses peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat terjadi melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lelang. Akibat kelalaian dan kesalahan PPAT dalam menerbitkan akta peralihan, seharusnya PPAT bertanggungjawab atas perbuatannya baik secara perdata, pidana, administratif jika perbuatan hukum yang dilakukan dalam peralihan hak atas tanah telah merugikan pihak atau pemegang hak. Dalam kenyataan yang terjadi dalam kasus bahwa PPAT telah berniat baik dan mengakui kesalahannya dan PPAT bersedia sebagai saksi di pengadilan tata usaha negara untuk memberikan keterangan tentang kebenaran akta yang telah dibuat oleh PPAT.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Pemegang Hak, Sertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

A. Latar Belakang

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak peseorangan atas tanah. Hak peseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.¹ Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu:

- a. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui pewarisan.
- b. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan

hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya jual beli.²

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat,

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, h. 83.

² Kartono, *Peralihan Hak Atas Tanah*, <https://www.harianproperty.com>. Terakhir diakses tanggal 1 Oktober 2019.

³Florinus S.P.Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta Selatan, 2008, h. 57.

dan terpenuhi (Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria).⁴

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewenangan PPAT berdasarkan PP No.37 tahun 1998 yang telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵ Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.⁶

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*),

yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁷

Berdasarkan uraian diatas, penelitian tesis ini bertujuan untuk meneliti tentang peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT tanpa kehadiran atau persetujuan pemegang hak yang bersangkutan, karena sertifikat itu hanya dititipkan pada pembeli I, akan tetapi pihak pembeli I itu melakukan pengalihan secara diam-diam atas sertifikat yang hanya dititipkan padanya tanpa persetujuan pemegang hak atas tanah dengan dasar akta jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT, maka timbullah pertanyaan apakah peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT tanpa hadirnya pihak atau persetujuan pemegang hak, dan penelitian ini diangkat dengan judul “Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tanpa Kehadiran Pemegang Hak”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan di bahas

⁴S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, h. 22.

⁵ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, h. 94.

⁶ *Ibid.*, h. 96.

⁷Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 83.

dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadirannya?
3. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas peralihan hak atas tanah tanpa kehadiran pemegang hak?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode dengan meneliti norma-norma hukum yang terdapat dalam bahan perpustakaan (literatur), yaitu penelitian terhadap data sekunder.⁸ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder dan data primer. Data sekunder (*secondary data*) yaitu, sumber data penelitian yang diperoleh dari bahan kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan

seterusnya.⁹ Sebagai pelengkap data sekunder juga menggunakan data primer, yang dilakukan dengan wawancara untuk melengkapi sumber data yang digunakan dalam penelitian tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan studi lapangan (*field research*) yaitu dengan melakukan wawancara kepada informan, dalam hal ini wawancara akan dilakukan terhadap Notaris/ PPAT yang diteliti untuk memperoleh pembahasan dalam tesis ini. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari bahan primer / data dasar (*Primary data atau basic data*) yaitu, data dasar diperoleh dari bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis, memahami, atau memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku hukum, hasil penelitian dibidang hukum, artikel atau hasil karya ilmiah para sarjana dari kalangan hukum atau jurnal-jurnal hukum, pendapat (opini) para ahli hukum, dan putusan pengadilan.¹⁰ Bahan tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk-petunjuk,

⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, h. 52.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1981, h. 12.

¹⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op. Cit.*, h. 53.

informasi, dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif yang menjadi bahan bagi penulisan tesis ini sepanjang memuat informasi yang relevan dengan penelitian ini.¹¹

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data secara pendekatan kualitatif. Metode analisis data kualitatif adalah dengan cara membahas pokok permasalahan berdasarkan data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan yang disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk memperoleh dan mencapai jawaban dan kejelasan atas permasalahan yang akan dibahas.¹²

D. Pembahasan

I. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Perundang - Undangan Di Indonesia

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi

dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.¹³

Pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono disarikan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA, dengan unsur-unsur hak atas tanah yang meliputi:¹⁴

- a. Adanya subjek hukum
- b. Adanya kewenangan
- c. Adanya objek
- d. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Adapun macam hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 dan 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Hak-hak atas tanah dimaksud adalah sebagai berikut :¹⁵

- 1.1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;

¹³H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 11.

¹⁴*Ibid.*, h. 84.

¹⁵ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awat Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, h. 12.

¹¹Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, h. 52.

¹²Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, h. 116.

- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa
- f. Hak Pengelolaan

1.2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.¹⁶

c. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang bidang tanah tertentu.
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu.
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya.
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.¹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah

tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah.¹⁸

Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain :

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.¹⁹

Ketentuan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah juga diatur dalam Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan

¹⁶H.M. Arba, *Op.Cit.*, h. 126.

¹⁷Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, h. 6.

¹⁸*Ibid.*, h. 9.

¹⁹*Ibid.*, h. 13.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

d. Penerbitan Sertifikat

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.²⁰ Secara jelas ditegaskan dalam Pasal 1 angka 20, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²¹

Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah, yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan dimana tanah yang dimohonkan atau didaftarkan itu berada.²² Hak-hak atas tanah akan mendapatkan

perlindungan dan jaminan kepastian hukum, apabila telah didaftarkan dan diberikan bukti kepemilikan haknya oleh pemerintah.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak-hak atas tanah merupakan tugas, tanggung jawab serta kewenangan yang harus dipenuhi BPN.²³

e. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu:

a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²⁴

b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perjanjian jual

²⁰Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 204.

²¹Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2008, h. 20.

²²Eko Yulian Isnur, *Loc.Cit.*

²³*Ibid.*, h. 22.

²⁴Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 93.

beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah, waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, serta pemekaran usaha.²⁵

- c. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.²⁶

- d. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-, menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁷

- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun tahap-tahap pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota telah diatur dengan jelas dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁸ Untuk lebih jelasnya, tahap-tahap tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

- 1). Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT
 - a. Persyaratan Pembuatan Perjanjian Jual-Beli dihadapan PPAT²⁹
 - b. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah³⁰

²⁵Eko Yulian Isnur, *Op.Cit.*, h. 37.

²⁶ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op. Cit.*, h. 49.

²⁷Samsaimun, *Op.Cit.*, h. 152

²⁸ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op. Cit.*, h. 64

²⁹Kurniawan Ghazali, *Op.Cit.*, h. 60. Samsaimun, *Op.Cit.*, h. 54.

³⁰Eko Yulian Isnur, *Op. Cit.*, h. 71

- c. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah³¹
- 2). Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan
 - a. Menggunakan Jasa PPAT
 - b. Pembeli Mengajukan Sendiri³²
- f. Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Tanah.
 Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan (diatur dalam PERKABAN RI No. 1 Tahun 2010 tentang standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 ayat (2) yang menyebutkan “persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat di proses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini”.³³
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 8 Tahun 2012, tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.³⁴ Didalam Pasal 96 ayat (1) menyatakan bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran peraturan ini yang terdiri dari:

1. Akta jual beli.
 2. Akta tukar menukar.
 3. Akta hibah.
 4. Akta pemasukan ke dalam perusahaan.
 5. Akta pembagian hak bersama.
 6. Akta pemberian hak tanggungan.
 7. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai di atas Tanah hak milik.
 8. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.³⁵
- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pindahan hak karena :

³¹*Ibid.*, h. 72.

³²*Ibid.*, h. 74.

³³ Rina Sulistina Wahid, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Jurnal, Mahasiswa Jurusan PPKn FIS Universitas Negeri Makassar, Makassar, h. 155.

³⁴Samsaimun, *Op.Cit.*, h. 54.

³⁵*Ibid.*, h. 55.

- 1). Jual beli;
 - 2). Tukar-menukar;
 - 3). Hibah;
 - 4). Hibah wasiat;
 - 5). Waris;
 - 6). Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7). Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8). Penunjukkan pembeli dalam lelang;
 - 9). Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10). Penggabungan usaha;
 - 11). Peleburan usaha;
 - 12). Pemekaran usaha;
 - 13). Hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena :
- 1). Kelanjutan pelepasan hak;
 - 2). Diluar pelepasan hak.³⁶

II. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tanpa Kehadirannya

A. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, hak milik atas satuan

rumah susun atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.³⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu :

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³⁸

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang

³⁶Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

³⁷ Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³⁸Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 89.

pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, dan atau perkebunan.³⁹

B. Kehadiran Para Pihak Dalam Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang menyatakan :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya,

keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh pihak yang bersangkutan.

3. PPAT wajib membacakan akta para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.⁴⁰

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tanpa Kehadirannya

Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda diatasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁴¹

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal

⁴⁰ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op.Cit.*, h. 67.

⁴¹ Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 83.

³⁹*Ibid.*, h. 90.

3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.⁴²

Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Bila terjadi misalnya sengketa terhadap bidang tanah itu, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang di tangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya.⁴³

Dalam Pasal 1471 KUHPerdato bahwa “jual beli orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.⁴⁴

Oleh karena itu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa

kehadirannya yang terkait dengan contoh kasus dalam putusan nomor 48/G/2014/PTUN-MDN bahwa pemegang hak atas tanah dapat menuntut haknya kembali kepada pihak tersebut dan meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami pemegang hak atas tanah akibat perbuatan pihak lain, serta berhak mengambil kembali hak miliknya atas tanah dari pihak yang telah mengambil haknya atas tanah tersebut, akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) batal demi hukum atau tidak sah, jika hak atas tanah tersebut diambil atau dialihkan oleh pihak lain tanpa izin atau kehendak pemegang hak atas tanah. Karena bukti sah kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat.

IV. Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak

A. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan,

⁴²Urip Santoso, *Op. Cit.*, h. 315.

⁴³Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Loc. Cit.*

⁴⁴Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.⁴⁵

Pengaturan tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini:⁴⁶

1. UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁴⁷
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁸

5. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁹

B. Hak, Kewajiban, Fungsi, Kewenangan dan Larangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam kerjanya masing-masing.⁵⁰ Berdasarkan Pasal 36 Perkaban No.1 Tahun 2006 ada beberapa hak dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

a. Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁴⁵Samsaimun, *Op.Cit.*, h. 96.

⁴⁶*Ibid.*, h. 150.

⁴⁷*Ibid.*, h. 151.

⁴⁸*Ibid.*, h. 152.

⁴⁹*Ibid.*, h. 154.

⁵⁰Sutiarnoto, *Peraturan Lelang di Indonesia*, Medan, 2018, h. 68.

Ada beberapa hak PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu :

1. Cuti.
2. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
3. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
4. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

b. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) mempunyai kewajiban yaitu:

- a). Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b). Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c). Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat

tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- d). Menyerahkan protokol PPAT
- e). Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f). Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g). Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h). Menyampaikan alamat kantornya, contoh tandatangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i). Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j). Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.

k). Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.⁵¹

Selain itu kewajiban lain PPAT berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.37/1998 adalah: “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.”⁵²

c. Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa fungsi PPAT yaitu :

1. Fungsi pelayanan masyarakat yakni :
 - a. Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.
2. Fungsi peningkatan sumber penerimaan negara yakni :

Memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB) sebelum pembuatan dan penandatanganan akta.⁵³

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

*“ Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”.*⁵⁴

c. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Pasal 7 PP No. 24 Tahun 2016, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :

⁵¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

⁵² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵³ Yulhamdi, *Bahan Ajaran Perkuliahan Tentang Materi Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT*, Op.Cit., h. 12.

⁵⁴Samsaimun, *Op.Cit.*, h. 191.

- a). Advokat, konsultan atau penasehat hukum.
- b). Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik 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). Penilai tanah
- g). Mediator
- h). Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.⁵⁵

Selain itu PPAT dilarang membuat akta apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.⁵⁶

C. Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas

Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁵⁷

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab secara administratif. Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.
2. Tanggung jawab secara keperdataan. Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

⁵⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 107.

⁵⁷ *Ibid.*, h. 107.

3. Tanggung jawab secara pidana Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.⁵⁸

Berdasarkan penelitian yang dilakukan bahwa akibat kesalahan dan ketidak hati-hatian PPAT dalam menerbitkan akta jual beli (AJB) tanpa kehadiran pihak atau pemegang hak terkait contoh kasus dalam putusan nomor 48/G/2014/PTUN-MDN seharusnya PPAT dapat dikenakan sanksi atau bertanggungjawab baik secara administratif, perdata dan pidana atas perbuatan atau kesalahannya dalam menerbitkan akta jual beli (AJB), karena akibat dari tindakan atau kesalahan PPAT yang telah merugikan pihak atau pemegang hak dan dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat atau diterbitkan

PPAT telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam kenyataannya yang terjadi dalam kasus ini PPAT tidak diminta tanggungjawab secara administratif, perdata, maupun pidana, akan tetapi PPAT berniat baik dan mengakui kesalahannya dalam menerbitkan akta jual beli (AJB) tanpa hadirnya pihak atau pemegang hak sehingga PPAT bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya atau diterbitkannya dan PPAT bersedia juga sebagai saksi dipersidangan pengadilan tata usaha negara (PTUN) dalam memberikan keterangan tentang kebenaran akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga gugatan pemegang hak diterima oleh pengadilan tata usaha negara (PTUN) dan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT serta sertifikat hak milik (SHM) yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan batal demi hukum karena tidak sah.

E. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Proses peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat terjadi melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

⁵⁸Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, *Pembatalan Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Jurnal, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, h. 8.

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadirannya yang terkait dengan contoh kasus dalam putusan nomor 48/G/2014/PTUN-MDN adalah pemegang hak atas tanah dapat menuntut haknya kembali atau berhak mengambil kembali hak miliknya atas tanah dari pihak yang telah mengambil haknya atas tanah tersebut serta akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan sertifikat hak milik (SHM) tersebut batal demi hukum karena tidak sah.
3. Akibat kesalahan dan ketidak hati-hatian PPAT dalam menerbitkan akta jual beli (AJB) tanpa kehadiran pemegang terkait contoh kasus dalam putusan nomor 48/G/2014/PTUN-MDN seharusnya PPAT dapat dikenakan sanksi atau bertanggungjawab baik secara administratif, perdata dan pidana atas perbuatan atau kesalahannya dalam menerbitkan akta jual beli (AJB),

karena tindakan atau kesalahan PPAT yang telah merugikan pihak atau pemegang hak dan pembuatan akta jual beli yang dibuat atau diterbitkan PPAT telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan PPAT juga bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya atau diterbitkannya. Dalam kenyataannya yang terjadi dalam kasus ini PPAT tidak diminta tanggungjawab secara administratif, perdata, maupun pidana, akan tetapi PPAT berniat baik dan mengakui kesalahannya dalam menerbitkan akta jual beli (AJB) tanpa hadirnya pihak atau pemegang hak sehingga PPAT bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya atau diterbitkannya dan PPAT bersedia juga sebagai saksi dipersidangan pengadilan tata usaha negara (PTUN) dalam memberikan keterangan tentang kebenaran akta yang dibuat oleh PPAT.

2. Saran

Setelah melalui tahap analisis data dalam penelitian ini, maka diperoleh beberapa saran sebagai berikut :

1. Disarankan kepada masyarakat untuk tidak mudah percaya menitipkan sertifikat hak miliknya kepada orang lain meskipun orang lain itu dikenal baik.

2. Disarankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih teliti, hati-hati, dan cermat untuk membuat akta jual beli dalam peralihan hak atas tanah. Apabila para pihak penjual dan pembeli tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta (PPAT) tidak disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka PPAT tidak boleh membuat akta bagi para pihak tersebut.
3. Disarankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus lebih teliti lagi dalam pemeriksaan dokumen yang dibawa pihak kehadapannya dalam melakukan peralihan hak, agar tidak terjadi sengketa atas akta yg dibuat oleh PPAT dikemudian hari dan tidak merugikan pihak lain maupun bagi dirinya sendiri.

F. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Chandra S. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo
- H.M., Arba. 2018. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Isnur, Eko Yulian. 2008. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Lubis Abd. Rahim, dan Lubis Muhammad Yamin. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Raharjo, Satjipto. 1996. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Sangsun, Florianus S.P. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Santoso, Urip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- _____. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Soekanto, Soerjono. 1998. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia..
- Sutendi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah, dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*. Medan: USU Press.

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

Widayanto Erdha, dan Pramukti Sigit Angger. 2015. *Awat Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Yulhamdi. 2018. *Bahan Ajar Materi Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT*. Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.

2. Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Jurnal

Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, *Pembatalan Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Jurnal, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, h. 8-11.

3. Internet

Kartono, Peralihan Hak Atas Tanah, <https://www.harianproperty.com>. Terakhir diakses tanggal 1 Oktober 2019.

