

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Masyarakat pada mulanya memanfaatkan tanah hanya sebatas sebagai tempat untuk tinggal atau yang berkaitan dengan perumahan dan sebagian besar untuk kegiatan yang berkaitan dengan pertanian, perkebunan, dan kehutanan. Seiring dengan perkembangan zaman, terjadinya globalisasi dan modernisasi, serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, menyebabkan tanah tidak lagi semata-mata dipandang dengan kacamata yang konservatif. Tanah mulai difungsikan sebagai pusat kegiatan industri, kegiatan usaha lainnya yang bernilai ekonomis, serta diperuntukkan sebagai bangunan-bangunan yang komersial atau bernilai ekonomis, dan peruntukan lainnya. Mendasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menyatakan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, sehingga pengelolaan pertanahan dalam pengendalian perubahan status tanah dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian perlu mendapat perhatian yang sangat serius, karena tanah merupakan sumber daya yang seharusnya membawa kemakmuran dan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia. Ketentuan tersebut merupakan payung hukum yang utama di dalam pengelolaan sumber daya di

Indonesia, termasuk pengelolaan pertanahan.<sup>1</sup>

Berkaitan mengenai tanah tersebut, masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam pelayanan jasa yang berkaitan dengan tanah. Peraturan perundangan di Indonesia mengatur hal yang berkaitan dengan jasa pelayanan masyarakat atau jabatan yang berhubungan dengan kepentingan akan tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, merupakan 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”. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, maka tidak jarang berbagai peraturan perundangan mewajibkan peraturan hukum tertentu dibuat dalam bentuk akta otentik, seperti dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

---

<sup>1</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido*, Volume 1 Nomor 1, 2019, hlm. 41

jo. Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan:

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 jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta PPAT yang dibuat ialah:<sup>2</sup>

1. Sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak.

---

<sup>2</sup> Ade Kurniady Noor, “Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan”, *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, hlm. 3

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhkususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>3</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatangan akta. Selain itu, akta otentik merupakan instrumen perlindungan hukum bagi pemiliknya. Seiring dengan perkembangan dengan banyaknya sengketa, masyarakat sudah menyadari pentingnya legalitas dalam proses perbuatan-perbuatan hukum yang akan

---

<sup>3</sup> Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama dan Gunarto, "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli", *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, 2018, hlm. 242

dilakukan maupun sudah dilakukan dan kemudian dituangkan dalam suatu dokumen dalam bentuk akta otentik.<sup>4</sup>

Kebenaran formal merupakan kebenaran yang hanya dapat dibuktikan melalui bukti-bukti yang sah dari pihak-pihak yang berpartisipasi dalam proses hukum.<sup>5</sup> Sehingga perlu sistem pembuktian menurut hukum untuk mencapai kebenaran substansial mengacu pada kebenaran formal, yang berkaitan dengan proses atau dokumen resmi. Oleh karena itu, akta otentik memuat kebenaran formal yang berisikan peristiwa yang dijelaskan pihak dihadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta otentik sebagai pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT. Jika dilihat dari keseluruhan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu

---

<sup>4</sup> Bisman Gaurifa, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal Panah Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2022, hlm. 14

<sup>5</sup> Dewi Anggraini Lestari dan Fauziah Lubis, "Pengaruh Bukti Fotografi dan Videografi dalam Proses Pembuktian Perdata", *Jurnal Ekonomi Revolusioner*, Volume 7 Nomor 7, 2024, hlm. 56

pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya.<sup>6</sup>

Prinsip kehati-hatian juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2022 tentang prinsip mengenali jasa pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Peraturan ini memberikan dasar bagi PPAT dalam melaksanakan kewenangannya, termasuk kewajiban untuk mengenali pihak-pihak yang menggunakan jasanya, sebagai bentuk dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian.

PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta, sehingga pelaksanaan prinsip kehati-hatian wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap dengan melakukan pemeriksaan identitas penghadap, Memeriksa surat atau berkas yang telah diberikan oleh para pihak, Memberikan kerangka akta yang akan dibuat untuk memenuhi keinginan para pihak dan Memenuhi Teknik administratif pembuatan akta. Dalam proses pembuatan akta, PPAT memiliki tanggung jawab untuk mensyuruh akta sesuai dengan keinginan para pihak, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta PPAT.

---

<sup>6</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum IUS QUA IUSTUM*, Volume 24 Nomor 3, 2018, hlm. 474

Dalam praktiknya, terdapat kasus PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan pada permasalahan hukum. Salah satu contoh adalah kasus mafia tanah yang menimpak aktris Nirina Zubir. Dalam kasus ini, aset tanah milik keluarga Nirina Zubir dialihkan kepada pihak lain tanpa sepenuhnya pemilik yang sah, dan melibatkan PPAT yang lalai dan terlibat secara aktif dalam praktik mafia tanah dan tindak pidana pencucian uang. PPAT menerima sejumlah uang hasil transaksi akta jual beli yang mengakibatkan PPAT juga terlibat dalam tindak pidana pencucian uang selanjutnya disebut TPPU. Dalam KUHP, tindak pidana awal seperti **pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP)** dan **penipuan (Pasal 378 KUHP)** menjadi dasar utama yang kemudian membuka ruang untuk penerapan pasal TPPU. Hasil kejahatan berupa aset tanah yang diperoleh melalui pemalsuan akta jual-beli dialihkan menjadi dana baru melalui penjualan atau penggadaian, dan uang hasil kejahatan tersebut digunakan atau disamarkan untuk kepentingan lain. Serta melakukan pemalsuan dokumen yaitu akta yang dibuat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta PPAT. Seluruh tindakan yang dilakukan oleh PPAT termasuk kedalam kesengajaan karena PPAT ikut terlibat dan sebagai fasilitator dalam kasus mafia tanah ini.

Seorang Notaris/PPAT di kota Tangerang Faridah menjadi tersangka lalu tersangka lainnya yaitu asisten rumah tangga (ART) dari Nirina Zubir, Riri Khasmita dan suaminya, Edrianto, serta dua orang Notaris/PPAT bernama Ina Rosaina dan Erwin Ridwan yang merupakan Notaris/PPAT. Erwin Ridwan diputus dalam putusan pengadilan yang berbeda yaitu Putusan Nomor

250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt karena tindakannya membantu memuluskan skenario yang telah dibuat oleh PPAT Faridah yaitu pengalihan dan penjualan sertipikat tanah keluarga Nirina Zubir serta pengagunan sertipikat tanah lain ke bank, PPAT Erwin Ridwan Dari kasus tersebut merugikan Nirina Zubir sekitar Rp. 17.000.000.000, dan menjadi bukti bahwa Notaris/PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

Dalam hal ini Notaris/PPAT yaitu Faridah ikut berperan dalam kasus mafia tanah ini, karena telah mengabaikan prosedur pembuatan akta notaris, selain Faridah, terdapat juga keterlibatan dari Notaris/PPAT lainnya yaitu Ina Rosainah dan Erwin Ridwan. Dalam putusan tersebut dikatakan bahwa Riri Khasmita bersama dengan suami nya Edirianto, mengambil 6 (enam) sertipikat Hak Milik Cut Indria Martini yang merupakan Ibu dari Nirina Zubir. Dalam perbuatannya tersebut Riri dan Edrianto bertemu dengan Notaris Faridah untuk menyerahkan sertipikat tersebut dan melakukan konsultasi cara mendapatkan uang dari keenam sertipikat tersebut. Dan dilakukan penerbitan akta jual beli, mengubah 5 (lima) sertipikat menjadi atas nama Riri Khasmita dan satu sertipikatnya menjadi atas nama Edirianto, dikarenakan mereka tidak memiliki modal atau biaya untuk pembayaran pajak-pajak atas tanah-tanah sesuai sertipikat hak milik akhirnya Notaris Faridah membantu mencari penyandang dana dalam pengurusan tersebut.

Setelah sekian lama Riri Khasmita dan Edirianto diminta datang oleh Faridah ke kantornya untuk dibuatkan surat kuasa jual, pengurusan, untuk penjual (Surat Kuasa Penuh), seolah-olah benar dari Cut Indria Martini yang memberikan surat kuasa kepada mereka berdua. Setelah akta surat kuasa

dibuatkan Faridah mengajak kerja sama Notaris/PPAT Ina Rosainah dan Erwin ridwan terkait pembuatan akta jual beli terhadap 6 (enam) sertifikat hak milik yang dimana 5 (lima) sertifikat menjadi atas nama Riri Khasmita dan 1 (satu) menjadi atas nama Edirianto. Dalam hal ini memunculkan permasalahan hukum akibat hukum akta yang dibuat PPAT tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian.

Permasalahan utama yaitu muncul adalah keabsahan dari akta yang telah diterbitkan oleh PPAT mengenai apakah sah atau tidaknya jika terbukti PPAT tidak melakukan verifikasi terhadap dokumen yang telah diberikan oleh para pihak dan telah didaftarkan hak tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional, serta mempertanyakan status hukum dari sertifikat yang telah diterbitkan atas dasar akta yang tidak memenuhi unsur akta otentik. Permasalahan mengenai pertanggungjawaban hukum dari PPAT, yang telah melakukan kerja sama dalam praktiknya kasus mafia tanah yang ikut melakukan pemalsuan dokumen dan tindak pidana pencucian uang. Kasus ini merupakan bukti nyata bahwa PPAT melakukan kelalaian dalam proses pembuatan akta yang sebenarnya tidak didasarkan atas prinsip kehati-hatian dan menghasilkan perbuatan yang melawan hukum melakukan pemalsuan dokumen dan tanda tangan pemilik tanah. Kasus ini merupakan bukti nyata bahwa PPAT melakukan kelalaian dalam proses pembuatan akta yang sebenarnya tidak didasarkan atas identitas yang sesuai dengan pemiliknya dan menghasilkan perbuatan yang melawan hukum.

PPAT memiliki peran sebagai penjaga keabsahan dokumen dan seorang profesional di bidang hukum yang memiliki peran penting dalam proses

peralihan kepemilikan tanah di Indonesia,<sup>7</sup> melihat terjadinya kasus mafia tanah yang dialami oleh Nirina Zubir membuktikan bahwa peran PPAT dalam menjaga akta nya sebagai bukti hak kepemilikan kepada setiap pihak yang telah berhadapan adalah hal yang sangat penting dalam membuktikan keabsahan akta seorang PPAT. Untuk itu perlu penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk menghindari akibat hukum yang kemudian hari bisa saja hadir dan mengalami kerugian oleh PPAT maupun para pihak.

Berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan bahwa dua orang terdakwa yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT, yaitu Faridah dan Ina Rosaina, telah terbukti secara sah dan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat otentik dan pencucian uang. Dalam amar putusannya, hakim menjatuhkan pidana penjara masing-masing selama 2 tahun dan 8 bulan, serta denda sebesar Rp 1.000.000.000 kepada masing-masing terdakwa, apabila tidak dibayarkan, akan diganti dengan pidana kurungan selama satu bulan. Hakim memerintahkan agar sejumlah barang bukti berupa sertifikat tanah yang diduga diperoleh melalui akta-akta palsu disita untuk negara. Putusan ini menegaskan bahwa tindakan penyalahgunaan wewenang oleh PPAT mengakibatkan kerugian bagi pihak yang dirugikan dan mencerminkan bahwa pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh PPAT.

---

<sup>7</sup> Kholidah, dkk., *Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, Semesta Aksara, Yogyakarta, 2024, hlm. 21

Dalam putusan pengadilan tidak memuat pembatakan terhadap akta-akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan pernyataan para pihak dan legalitas dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan akta.

Akibat tidak adanya pembatalan akta dalam putusan tersebut menunjukkan bahwa akta-akta yang telah dibuat masih memiliki kekuatan hukum secara formal, proses pembuatan akta terdapat indikasi penyalahgunaan atau penipuan. Akta yang memiliki cacat hukum harus melalui proses pengadilan dalam pembatalannya karena pembatalan akta otentik bukanlah kewenangan PPAT.

Dengan demikian, kasus ini menjadi bukti nyata bahwa akta yang merupakan alat bukti hukum yang kuat dijadikan sarana kejahatan jika dibuat tanpa mengindahkan prinsip kehati-hatian serta tanpa verifikasi menyeluruh terhadap data dan dokumen para pihak. Putusan yang dijatuhkan terhadap PPAT dalam perkara ini menunjukkan bahwa tanggungjawab PPAT tidak hanya pada ranah administratif, akan tetapi juga dapat berujung pada pertanggungjawaban pidana apabila terdapat unsur kesengajaan dan penyalahgunaan kewenangan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penguraian dari latar belakang diatas, maka berikut permasalahan yang ingin penulis temukan jawabannya di dalam penelitian ini:

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap PPAT yang membuat akta tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan akta PPAT yang dibuat tanpa prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan akta yang melanggar prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang penulis ingin capai didalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim terhadap PPAT yang membuat akta tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan akta PPAT yang dibuat tanpa prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Nrt
3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan akta yang melanggar prinsip kehati-hatian pada putusan nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

### **D. Manfaat Penelitian**

Setelah penulis melakukan penelitian ini, penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat berupa:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat untuk penulis dan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah bahan literatur

yang ada pada bidang kajian Hukum Perdata dan Ilmu Kenotariatan serta khususnya dalam hal Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta PPAT yang Dibuat Tanpa Prinsip Kehati-hatian.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi individu, pembaca, serta PPAT dalam melaksanakan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta.

## E. Keaslian Penelitian

Unsur kebaruan penelitian atau novelty merupakan hal terpenting sebagai sebuah tolak ukur dalam penelitian. Penelitian yang baik dinyatakan jika terdapat unsur temuan tebaru sehingga berdampak baik bagi keilmuan maupun kehidupan.<sup>8</sup>

Keaslian penelitian yang dimaksud merupakan masalah yang hendak diteliti serta belum pernah diteliti oleh peneliti terdahulu. Maka dari itu, untuk menjamin keaslian dari tulisan ini perlulah terdapat perbandingan dengan karya tulis lainnya yang terlebih dahulu diterbitkan dengan memilih tema yang serupa antara lain sebagai berikut:

1. Kevin Johan, 2023, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, dengan judul Akibat dan Tanggung Jawab Hukum Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT (Studi Kejahatan Pertanahan Terorganisir). Adapun yang menjadi rumusan masalahnya yaitu:

---

<sup>8</sup> Munawar Noor, “Novelty/Kebaruan Dalam Karya Tulis Ilmiah Skripsi/Tesis/Disertasi”, *Jurnal Mimbar Administrasi*, Volume 18 Nomor 1, 2021, hlm. 15.

- a. Bagaimana Akibat Hukum dan Tanggung Jawab bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang memalsukan akta dengan tujuan pelaksanaan Kejahatan Pertanahan Terorganisir bersama pihak lainnya?
- b. Apakah Upaya Hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah yang dibalik-namakan menggunakan Akta PPAT yang dipalsukan?
- c. Bagaimana Konsep Pengaturan Hukum Untuk Mencegah Dan Meminimalisasi Kejahatan Pertanahan Pertanahan Terorganisir Melalui Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh PPAT Dimasa Yang Akan Datang?

Kesimpulan penelitian ini adalah menegaskan bahwa tanggung jawab dan akibat hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas pemalsuan akta yang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan pasal 263 jo. Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan surat dan akta otentik, sanksi administratif yaitu pemberhentian tidak dengan hormat, serta upaya yang dapat dilakukan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut dengan membatalkan sertifikat tanah dengan gugatan ke pengadilan tata usaha negara berdasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli yang telah dibatalkan dengan gugatan ke Pengadilan Negeri. Diharapkan pemerintah dapat meningkatkan upaya perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dan pihak lain yang terdampak dengan mempertimbangkan pembentukan pengadilan tanah khusus agar tercipta sistem penyelesaian yang cepat, sederhana dan murah, sehingga membantu mencegah dan meminimalisir terjadinya Kejahatan Tanah Terorganisasi dengan menggunakan Akta Jual Beli Palsu dari PPAT

2. Hamidah Nur'Ainiyah, 2022, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban. Adapun yang menjadi rumusan masalah yaitu:

a. Bagaimana Konsep Pengaturan Hukum Untuk Mencegah Dan Meminimalisasi Kejahatan Pertanahan Pertanahan Terorganisir Melalui Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh PPAT Dimasa Yang Akan Datang ?

b. Bagaimana Konsep Pengaturan Hukum Untuk Mencegah Dan Meminimalisasi Kejahatan Pertanahan Pertanahan Terorganisir Melalui Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh PPAT Dimasa Yang Akan Datang ?

Kesimpulan penelitian ini adalah PPAT memiliki peran untuk memastikan pihak-pihak yang akan melakukan transaksi jual beli, memeriksa dan mencocokan dokumen ke BPN dan bertindak hati-hati dalam pembuatan akta, sedangkan BPN melakukan pemberahan SDM dan memeriksa ulang berkasi dari PPAT serta sosialisasi sertipikat elektronik.

Memberikan perlindungan hukum bagi korban terhadap sertipikat tanah yang dialihkan oleh mafia tanah secara preventif adalah dengan tindakan-tindakan pencegahan seperti membentuk satgas pemberantasan mafia tanah dan meningkatkan integritas dan profesionalisme apparat peengak hukum, BPN dan PPAT.

3. Lembah Nurani Anjar Kinanthi, 2024, Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt). Adapun yang menjadi rumusan masalah yaitu:

- a. Bagaimana Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli?
- b. Bagaimana Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

Kesimpulan penelitian ini adalah perbuatan dari kedua PPAT tersebut mengakibatkan akta yang dibuat tidak autentik dan mengandung cacat, sehingga akta bisa dibatalkan dan degradasi menjadi perjanjian dibawah tangan, pertanggungjawaban PPAT yaitu administrative, perdata dan pidana. Mekanisme pencegahan yang dapat dilakukan itu pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT dan pembinaan secara langsung dengan seminar, pembekalan maupun informasi terbaru bidang PPAT.

Meskipun sebelumnya terdapat beberapa tulisan yang berhubung dengan penelitian ini, namun masih terdapat beberapa perbedaan terkait pada tulisan ini dengan tulisan yang telah terbit terlebih dahulu. Oleh karena itu penulis sangat berharap bahwa tulisan ini dapat menjadi tambahan literatur dari tulisan yang terlebih dahulu telah terbit sebelumnya.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.<sup>9</sup> Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.<sup>10</sup>

Kepastian hukum menurut Utrecht memiliki dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu lebih mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan, yang kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena, dengan adanya aturan yang bersifat umum, individu di harap dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau apa saja hal yang dapat dilakukan oleh Negara terhadap individu. Awal ajaran mengenai kepastian hukum ini berasal

---

<sup>9</sup> Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014, hlm. 46-47

<sup>10</sup> Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Kencana, Jakarta, 2024, hlm. 180.

dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivitis di dalam dunia hukum yang dimana hukum lebih dipandang sebagai sesuatu yang otonom atau mandiri, karna menurut ajaran tersebut hukum hanyalah sebuah sekumpulan aturan. Aliran ini juga menganut bahwa tujuan hukum hanya sekedar menjaminnya terwujudnya kepastian hukum.<sup>11</sup>

Selain itu terdapat pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesuungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas apda lima situasi yang telah dijelaskan diatas. Jan M. Otto pun berpendapat bahwa hukum haruslah ditegaskan oleh instansi penegak

---

<sup>11</sup> Fatma Afifah dan Sri Warjiyati, “Tujuan, Fungsi Dan Kedudukan Hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, Volume 2 Nomor 2, 2024, hlm. 144.

hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hakim itu sendiri.<sup>12</sup>

Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Menurut Radbruch, “Kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Menurut Fence M.Wantu, “Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”.<sup>13</sup>

Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Halagar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

---

<sup>12</sup> Siti Halilah dan Muhammad Fakhrrurrahman Arif, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, *Jurnal Hukum Tata Negara*, Volume 4 Nomor 2, 2021, hlm. 59

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

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiable terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu.<sup>14</sup>

### **b. Teori Tanggung Jawab**

Pertanggungjawaban hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>15</sup>

Hans Kelsen membagi mengenai tanggung jawab menjadi 4 (empat), pertanggungjawaban seorang individu terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri, pertanggungjawaban kolektif bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan akan menimbulkan kerugian, serta pertanggungjawaban mutlak artinya individu bertanggungjawab atas pelanggaran karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Berdasarkan konsep tersebut, maka dapat dikatakan bahwa tanggung jawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan kewajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila

---

<sup>15</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pres, Jakarta, 2009, hlm. 7.

kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Tanggung jawab demikian dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum, karena muncul dari perintah aturan hukum/undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.<sup>16</sup> Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>17</sup>

Tanggung jawab menurut KUHperdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan yaitu:

1. Tanggung jawab langsung, hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (Arest Lindenbaun vs Cohen) dari Pasal 1365 KUHPerdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

---

<sup>16</sup> Vina Akfa Dyani, “Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”, *lex Renaissance*, Volume 2 Nomor 1, 2017, hlm. 166

<sup>17</sup> HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 337.

2. Tanggung jawab tidak langsung, menurut Pasal 1367 KUHPerdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum pedata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada Negara, tergantung siapa yang melakukannya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>18</sup>

1. 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.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 503

berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (intermingled).

3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

### c. Teori Keadilan

Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan haknya. Yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya, sama derajatnya dan sama hak dan kewajibannya, tanpa membedakan suku, keturunan dan agamanya.<sup>19</sup>

Teori keadilan merupakan teori yang lahir dari pemikiran progresif dan revolusioner seorang John Rawls. Hal ini dia tunjukkan dengan pernyataan berani yang menawarkan level abstraksi lebih tinggi dari sebelumnya bahkan lebih tinggi dari pemikiran John Locke, JJ Rousseau, dan Immanuel Kant. Teori keadilan Rawls yang di dalamnya memuat tentang *original contract* dan *original position* adalah dasar baru yang mengajak orang-orang untuk melihat prinsip

---

<sup>19</sup> Jan Hendrik Raper, *Filsafat Politik Plato*, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 81

keadilan sebagai tujuan (objek) bukan sekedar sebagai alat masuk.<sup>20</sup>

John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Secara spesifik, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaanya yang dikenal dengan “posisi asali” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*)..

<sup>21</sup>

Konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutakan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*Justice as*

---

<sup>20</sup> Muhammad Taufik, “Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan”, *Jurnal Studi Islam Mukaddimah*, Volume 19 Nomor 1, 2013, hlm. 50

<sup>21</sup> Pan Mohamad Faiz. “Teori Keadilan John Rawls”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, 2009, hlm. 140

*fairness*”.<sup>22</sup>

## 1. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat. Kerangka Konseptual ini selain menggunakan pengertian yang terdapat dalam buku dan artikel, juga menggunakan pengertian yang terdapat dalam suatu peraturan perundang- undangan. Tujuan dibuatnya kerangka konsepsi ini adalah untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

Kerangka konseptual diungkapkan dalam beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.<sup>23</sup> Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu sebagai berikut :

### a. Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa atau perbuatan dari subjek hukum. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, akibat diartikan menjadi suatu kesudahan atau

---

<sup>22</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm. 90

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi I Cetakan 7, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7

hasil dari suatu peristiwa atau keadaan yang mendahuluinya.<sup>24</sup> Peristiwa yang menimbulkan akibat hukum adalah peristiwa yang terjadi antara para pihak yang mempunyai hubungan hukum baik dari hukum publik maupun hukum privat.<sup>25</sup>

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa guna peristiwa hukum itu untuk menggerakan hukum. Hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Contohnya yaitu peraturan hukum karena, dengan ada aturan hukum maka yang menggerakkannya disebut dengan peristiwa hukum dengan peristiwa yang benar-benar terjadi sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Satjipto Rahardjo juga merumuskan dari akibat hukum tersebut terdapat dua tahap yaitu adanya suatu peristiwa nyata yang memenuhi rumusan dalam dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.<sup>26</sup>

### **b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik

---

<sup>24</sup> <https://kbbi.web.id/akibat>, diakses pada tanggal 21 Juni 2025, jam 10.26.

<sup>25</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 131.

<sup>26</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 40.

Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidangkegiatan tertentu. Menurut Effendi Peranganangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.<sup>27</sup>

Peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, 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. Perumusan masalah dalam skripsi ini yaitu bagaimana peran PPAT di Indonesia dalam transaksi yang berkaitan dengan bangunan rumah, bagaimana PPAT dalam pembuatan akta jual beli, serta bagaimana tanggung jawab PPAT dalam

---

<sup>27</sup> Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta TANAH Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku”, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 3 Nomor 1, 2019, hlm. 81

pembuatan akta jual beli bangunan rumah.<sup>28</sup>

### c. Akta PPAT

Akta menurut Sudikno Mertokusumo, adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>29</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>30</sup>

### d. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Hal tersebut sesuai dengan

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas

---

<sup>28</sup> Sulistiyo Rini dan Arpangi, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Rumah", *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Volume 2 Nomor 1, 2023, hlm. 503

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 126.

<sup>30</sup> Rifky Anggiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Notarius*, Volume 13 Nomor 2, 2020, hlm. 891

Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya wajib melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan Prinsip kehati-hatian.<sup>31</sup>

Apabila dilihat dari Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 perjalannya 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.

PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan

---

<sup>31</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke-7, Kencana Prena Media Group, Jakarta, 2013 hlm. 7

keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai aturan hukum yang berlaku dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, PPAT juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.<sup>32</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan tahap untuk mencari kembali sebuah kebenaran. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian. Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan karena dilakukan secara sistematis, metodologi dan analisis untuk mendapatkan sebuah kesimpulan. Penelitian terjadi berawal dari proses berpikir oleh manusia yang dimulai dengan keingin tahu serta rasa ragu pada suatu hal, yang menyebabkan manusia berusaha untuk mencari tahu jawaban dan kebenaran dari yang dicari.<sup>33</sup>

Penelitian hukum sebagai suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-

---

<sup>32</sup> Azwardi dan Meysita Arum, "Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6 Nomor 3, 2022, hlm. 6432

<sup>33</sup> Fenti Hikmawati, *Metodologi Penelitian* Cetakan Ke-4, Raja Grafindo Persada, Depok, 2020, hlm. 11.

permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut. Penelitian hukum tidak memerlukan hipotesis dan tidak mengenal istilah data, dengan kata lain penelitian ini merupakan penelitian keilmuan yang bersifat deskriptif.<sup>34</sup>

Dalam penulisan tesis terdapat metode-metode yang dapat digunakan sebagai suatu pedoman untuk memudahkan dalam melakukan analisa dan mempelajari serta memahami yang akan diteliti demi mendapatkan sebuah hasil. Maka dari itu terdapat beberapa langkah yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian yaitu:

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif atau dikenal juga dengan penelitian doktrinal. Penelitian yang menganalisis aturan hukum dengan fokus pada konsepsi, asas, dan kaidah hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini lebih menekankan pada pemahaman mendalam terhadap aspek-aspek internal hukum positif, seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan literatur hukum. Menurut Haryono, suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.<sup>35</sup> Simpulan yang ditarik tersebut di bantu dengan penelitian hukum empiris atau dapat disebut penelitian hukum yang

---

<sup>34</sup> Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, hlm. 33.

<sup>35</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010, hlm. 302

dilakukan dengan cara mengkaji teori-teori atau aturan-aturan hukum yang ada yang kemudian di selaraskan dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat guna melihat secara langsung tingkat efektifitas penerapan hukum yang ada.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian tesis ini menggunakan 3 (tiga) metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan peraturan perundang-undangan serta peraturan organik lain yang berhubungan dengan objek penelitian. Pendekatan perundang-undangan pada dasarnya dilakukan dengan menelaah suatu peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.<sup>36</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundaang-undangan adalah pendekatan menggunakan legislasi dan

---

<sup>36</sup> Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mega Cakrawala, Yogyakarta, 2021, hlm. 133

regulasi.<sup>37</sup> Hal tersebut dilakukan penulis sebab peraturan perundang-undangan menjadi titik fokus utama dalam penelitian.

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>38</sup>

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empiris, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisinya untuk bahan masukan (*input*) dalam ekplanasi hukum.<sup>39</sup>

c. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual adalah pendekatan yang beranak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam itu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan doktrin-doktrin didalam ilmu

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Kesebelas, Kencana, Jakarta, 2011 hlm. 133-134

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 321

hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>40</sup>

### 3. Bahan Hukum

Jenis bahan yang digunakan dalam sebuah penelitian normatif adalah data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat, data sekunder dapat terbagi atas:<sup>41</sup>

#### a. Bahan hukum primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.<sup>42</sup> Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Kencana*, Jakarta, 2007, hlm. 135

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990, hlm. 46.

<sup>42</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 67

Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2022
- 9) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 10) Putusan Nomor: 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer antara lain buku-buku, karya dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat dari para sarjana, bahan pustaka, literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan sumber dari internet.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum dan kamus besar bahasa indonesia yang membantu dalam menerjemahkan istilah-istilah dalam penulisan

#### 4. Analisa Bahan Hukum

Analisa yang digunakan dalam menguraikan dan mengolah data-data yang terkumpul pada penelitian ini adalah dengan uraian kualitatif digunakan dalam analisa menguraikan data dalam penelitian ini karena data utama yang digunakan bukan dalam bentuk angka-angka yang dapat

dilakukan pengukuran.<sup>43</sup> Menurut Romy Hanitijo Soemitro penelitian hukum yang normatif menekankan pada langkah langkah spekulatif teoritis dan analisis normatif-kualitatif.<sup>44</sup>



---

<sup>43</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm. 77-78

<sup>44</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 35