



**LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria**  
Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran  
P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804  
Volume 3, Nomor 1, Oktober 2023  
Artikel diterbitkan: 31 Oktober 2023 DOI: 10.23920/litra.v3i1.1358

## **HILANGNYA KEABSAHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

### ***LOSS OF VALIDITY OF FREEHOLD TITLE'S LAND OWNERSHIP RIGHTS DUE TO NEGLIGENCE OF LAND DEED OFFICIALS***

**Muhammad Nabil<sup>a</sup>, Nia Kurniati<sup>b</sup>**

<sup>ab</sup>Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM 21 Jatinangor, Kab. Sumedang  
<sup>a</sup>email: muhammad18084@mail.unpad.ac.id

#### **ABSTRAK**

Tanah sebagai aspek penting kehidupan manusia rentan mengalami sengketa kepemilikan. Mengatasi hal tersebut maka dibuatlah peraturan untuk membagi hak-hak atas tanah tersebut. Namun adakalanya gesekan yang berujung sengketa tidak dapat dihindari seperti yang terjadi pada kasus Dumana Harahap dimana tanahnya hendak dijual tanpa persetujuannya oleh Jhonny Silitonga yang tidak lain adalah anaknya, bahkan PPAT sampai terlibat dalam hal ini karena PPAT tidak menjalankan tugas sebagaimana fungsinya dan aturannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif serta metode analisis dengan menggunakan pendekatan yuridis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, PPAT terbukti lalai dan melanggar beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat hal ini akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT menjadi batal demi hukum dan sertifikat atas nama tergugat menjadi tidak sah di mata hukum.

**Kata kunci:** akta; pendaftaran tanah; ppat.

#### **ABSTRACT**

*Land as an important aspect of human life is prone to ownership disputes. To overcome this, regulations are made to divide land rights. But sometimes friction that leads to disputes cannot be avoided as happened in the case of Dumana Harahap where his land was about to be sold without his consent by Jhonny Silitonga who was none other than his son, even PPAT was involved in this because PPAT did not carry out its duties as its function and rules. The research method used in this research is a normative juridical approach and analysis method using a qualitative juridical approach. Based on the results of the research, the PPAT was proven to be negligent and violated several provisions stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration and Government Regulation No. 37 of 1998 concerning Regulations on the Position of Land Deed Officials. As a result of this, the deed issued by the PPAT became null and void and the certificate in the name of the defendant became invalid in the eyes of the law.*

**Keywords:** deed; land registration; ppat.

## PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan memiliki peran yang sangat penting dan krusial. Penyebabnya adalah persediaan tanah yang tidak akan bertambah jumlahnya. Kebutuhan manusia atas tanah tentu akan meningkat dari tahun ke tahun, selaras dengan pertumbuhan jumlah penduduk di tempat tersebut, perkembangan pembangunan dan infrastruktur juga tingkat rata-rata ekonomi penduduk di tempat tersebut. Selain faktor jumlah tanah yang dapat digunakan tidak mungkin bertambah sedangkan peminat atas tanah semakin banyak, faktor lain yang membuat tanah memiliki nilai yang sangat penting, yaitu tanah yang dimiliki dapat mempunyai manfaat bagi pemilikinya, hal ini disebabkan karena tanah yang sudah dimiliki tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk mendapatkan keuntungan baik sektor barang ataupun jasa; dan tanah juga memiliki nilai ekonomis, karena hak atas kepemilikan tanah, sebagai suatu barang, dapat dipindahtangankan kepemilikannya, salah satunya dengan cara jual-beli.

Kedua poin di atas menunjukkan bahwa keberadaan tanah dapat diartikan sebagai sumber penghidupan dan kehidupan dari manusia, karena selain memang sebagai tempat untuk manusia tinggal, hidup, dan beranak pinak, tanah juga dapat dimanfaatkan pula oleh pemilikinya sebagai sumber penghasilan demi menunjang kehidupan dari manusia. Luar biasa dan begitu pentingnya keberadaan tanah sebagai pemberian dan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, tentu juga diperlukan pengaturan supaya semuanya memiliki akses yang adil dalam penggunaannya terhadap tanah tersebut. Hal ini didasari oleh hak menguasai negara yang diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945).

Pengaturan mengenai tanah sendiri dalam hukum positif di Indonesia berinduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA sebagai wujud kewajiban pemerintah atas hak menguasai negara dengan mengelola dan mendaftarkan tanah. UUPA merupakan undang-undang yang individualistis komunalistik religius, karena selain bertujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum antara hak atas tanah dan pemilik hak melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.<sup>1</sup>

Pasal 2 UUPA menyatakan adanya hak menguasai negara atas seluruh wilayah dan yang terkandung di dalamnya. Hal ini disebutkan dalam pasal 2 Ayat (1) UUPA yaitu:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Berdasarkan hak menguasai negara seperti yang dicantumkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 pada Pasal 2 Ayat (1) UUPA, maka negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki hak atas penguasaan sumber daya alam yang ada di wilayahnya, dalam hal UUPA maka segala sumber daya alam di atas dan di bawah tanah maka dikuasai negara. Namun, kata dikuasai tidak sama dengan dimiliki, akan

---

<sup>1</sup> Chandra, Syafruddin. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, hlm. 3.

tetapi pengertian tersebut memberikan wewenang kepada negara pada tingkatan tertinggi untuk mengatur, menyelenggarakan, menentukan mengenai penggunaan dan pemeliharaan hak-hak atas sumber daya agraria, hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan sumber daya agraria dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>2</sup>

Hak menguasai negara itulah yang menyebabkan negara memiliki beberapa wewenang yang disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA dalam menguasai kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat, yaitu a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menindaklanjuti hak menguasai negara dalam aspek pertanahan itulah maka dalam Pasal 4 UUPA dikeluarkan berbagai macam hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan atas Tanah. Hak-hak atas tanah tersebut perlu didaftarkan keberadaannya dan memiliki sertifikat berupa akta tanah sebagai bukti terkuat atas kepemilikan tanah tersebut. Sertifikat tanah sendiri dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA merupakan bukti kepemilikan bagi hak-hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun yang mana bukti tersebut adalah bukti terkuat yang diakui oleh negara. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP 18/2021) juga memasukkan hasil data dari penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, yaitu berupa informasi dan/atau dokumen elektronik dapat dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah tersebut, dengan kata lain sertifikat elektronik.<sup>3</sup>

Penerbitan sertifikat tanah untuk suatu bidang tanah, maka dapat diartikan bahwa seseorang telah memiliki bidang tanah tersebut dan kepemilikan seseorang tersebut telah mempunyai bukti yang kuat berupa surat tanda bukti kepemilikan tanah, yaitu sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.<sup>4</sup> Sertifikat sebagai surat tanda bukti terkuat bagi seseorang atas kepemilikan hak atas tanah tersebut pun sudah disebutkan secara eksplisit di Pasal 19 UUPA *jo.* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Keberadaan sertifikat tanah ini juga tidak hanya sebatas menunjukkan hak atas tanah tersebut terlindungi oleh hukum yang ada, namun dalam perkembangannya sertifikat ini dapat dilihat dari aspek-aspek sosial-ekonomi, politik, dan pertahanan-keamanan, terlebih semakin ramainya dan mudahnya akses bagi orang untuk melakukan transaksi di bidang pertanahan mengakibatkan adanya upaya efektivitas dan efisiensi serta transparansi penegakan hukum dalam bidang pertanahan salah satunya adanya penyelarasan sudut pandang terkait pendaftaran tanah di

---

<sup>2</sup> Zulfiqar, Moch. Dinur, *et., al.* "Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional Dikaitkan Kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah", *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, (1) 2: 230.

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

<sup>4</sup> Lubis, M. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan; Pustaka Bangsa Press, hlm. 32.

kantor pertanahan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.<sup>5</sup>

Berdasarkan pemaparan awal terkait pentingnya tanah, bila dihubungkan maka tentu banyak orang yang ingin memiliki tanah dan sertifikatnya, baik dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun dengan cara-cara melawan hukum seperti mafia tanah yang sering terjadi apabila peraturannya belum efektif dan efisien, dimana hal-hal seperti ini biasanya akan berakhir dengan sengketa atas tanah tersebut. Tidak hanya dari faktor eksternal, sengketa tanah juga dapat muncul akibat adanya faktor internal berupa kurangnya kesadaran dari pemilik tanah untuk memiliki sertifikat tanah atas namanya sendiri sehingga dapat menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari karena ketidakjelasan status kepemilikan hak atas tanah tersebut di kemudian hari.

Pendaftaran tanah dengan cara yang tidak dibenarkan oleh aturan perundang-undangan yang berlaku ada berbagai jenisnya. Ada yang sedari awal sudah berniat buruk, ada pula niat buruk muncul di tengah jalan. Seperti, yang terjadi dalam kasus yang dibawa ke pengadilan dengan register Nomor 79/PDT.G/2021/PN. YYK. Menurut PP 24/1997 pada Pasal 6 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah terkait.<sup>6</sup>

Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) PP 24/1997 juga mengatakan bahwa dalam pembuatan akta tanah, para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah harus hadir berhadapan dengan PPAT. Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT inilah selanjutnya setelah ditandatangani akan didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu kerja setelah ditandatangani untuk memperkuat dalam hal pembuktian dari pihak ketiga.<sup>7</sup> Apabila dalam proses pengeluaran akta tanah, pihak terkait tidak berhadapan langsung dengan PPAT maka akta tersebut dapat dikategorikan tidak sah di mata hukum karena tidak sesuai dengan PP 24/1997 itu sendiri.

Kasus yang disidangkan di Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam putusan Nomor 79/Pdt.G/PN Yyk ini sendiri menyidangkan kasus sengketa pendaftaran tanah yang mana di dalamnya terdapat pelanggaran atas ketentuan pembuatan akta tanah oleh PPAT sendiri. Gugatan dilayangkan oleh Dumana Harahap selaku Istri dari almarhum Silitonga terhadap Jhonny Silitonga yang merupakan anaknya sendiri dan Mussuc Hadariah, S.S.H. sebagai PPAT. Dumana melayangkan gugatan kepada keduanya karena Dumana merasa ditipu akibat perbuatan Jhonny Silitonga yang mendaftarkan tanah milik almarhum suami Dumana Harahap atas nama Jhonny Silitonga dan berniat untuk menjualnya, sedangkan saat di awal Jhonny Silitonga berjanji kepada Dumana bahwa bidang tanah akan dibagi adil kepada ahli waris lain. Diketahui juga Jhonny dan Mussuc Hadariah pun menerbitkan akta tanah palsu untuk diterbitkan sertifikat tanahnya di kantor pertanahan karena sertifikat tanah pertama berada di tangan Dumana Harahap dan Dumana tidak memberikan sertifikat tersebut sehingga Jhonny tidak dapat menjual tanah itu. Diketahui juga dalam pembuatan sertifikat tanah tersebut, Jhonny sedang berada di luar negeri.

Normatif, kedudukan Jhonny Silitonga yang memegang sertifikat tanah atas namanya sendiri tentu

---

<sup>5</sup> Chandra, Syafrudin, *Op. Cit*, hlm. 4.

<sup>6</sup> Pasal 6 Ayat (1) dan (2), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup> Sutedi, Ardian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 47.

harusnya secara hukum pertanahan yang berlaku, tanah tersebut sah dimiliki oleh Jhonny Silitonga karena sertifikat tanah adalah alat bukti terkuat bagi pemilik hak tersebut. Namun perlu di ingat pula adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memenuhi syarat formil dan materiil dalam penerbitan akta.

## **METODE PENELITIAN**

Penulisan ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang dilaksanakan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder.<sup>8</sup> Adapun tahap penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan, yakni penelitian yang mengumpulkan data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Bahan hukum sekunder yaitu berupa bahan-bahan hukum yang mampu membuat jelas hal-hal berkenaan dengan bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah baik berupa buku-buku, jurnal dan majalah dari kalangan sarjana hukum yang berkaitan dengan prinsip dan tata cara pendaftaran tanah serta terkait pejabat akta tanah. Selanjutnya metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis kualitatif, yaitu dalam menganalisis data-data yang berasal dari data sekunder.

## **PEMBAHASAN**

### **Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah salah satu aturan yang mengatur terkait pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal 1 angka 9 PP ini memberikan pengertian dari pendaftaran tanah, yaitu:

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Ada unsur-unsur yang harus ada dalam pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dari definisi mengenai pendaftaran tanah di atas. Unsur-unsur tersebut adalah 1) adanya kegiatan-kegiatan berupa pengumpulan data, baik fisik maupun data yuridis dari suatu bidang tanah; 2) adanya pemerintah yang bertindak sebagai pihak yang melakukan rangkaian kegiatan tersebut; 3) dilakukan secara terus menerus dan teratur, dimana kegiatan pendaftaran ini harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan prosesnya

---

<sup>8</sup> Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normati (Suatu Tinjauan Singkat) Cet. 17*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13-14.

tidak selesai begitu saja saat alas hak suatu tanah telah dikeluarkan sebagai bukti kepemilikan; 4) data tanah, dimana hasil dari rangkaian kegiatan secara terus menerus tadi bertujuan untuk menghasilkan data fisik tanah yang memuat data-data fisik tanah berupa lokasi, ukuran, bentuk, batas-batas dan spesifikasi lainnya yang berada dan terkait dengan bidang tanah tersebut; dan juga data yuridis yaitu data-data yang terkait jenis hak atas tanahnya, pemilik haknya, dan sebagainya. 5) bidang tanah, yang meliputi seluruh wilayah di Indonesia; dan 6) tanda bukti, yaitu tanda sebagai kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia tentu memiliki asas-asas pendaftaran tanah. Pasal 2 PP 24/1997 menyebutkan bahwa asas-asas pendaftaran tanah adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Menurut A.P. Parlindungan, maksud dari asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Asas Sederhana, dimana asas ini bertujuan dengan maksud supaya ketentuan-ketentuan dan prosedur dari pengaturan terkait pendaftaran tanah mudah untuk dipahami bagi pihak-pihak terkait dalam proses pendaftaran tanah
2. Asas Aman, berarti bahwa dalam pendaftaran tanah harus diadakan dengan teliti dan cermat sehingga dapat meminimalisir kesalahan dan lebih dapat memberikan kepastian hukum sesuai tujuan dari fungsi pendaftaran tanah itu sendiri yaitu untuk memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki seseorang
3. Asas Terjangkau, artinya dalam melayani pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh para pihak termasuk berbagai golongan ekonomi termasuk ekonomi lemah/menengah ke bawah untuk mencapai keterjangkauan bagi seluruh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, dimaksudkan supaya data pendaftaran tanah tetap dalam keadaan yang lengkap, memadai, dan terpelihara, sehingga data yang tersedia adalah data yang paling mutakhir. Hal ini menuntut adanya pemeliharaan dan peng-update-an data secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang dimiliki akan selalu sesuai dengan keadaan lapangan
5. Asas Terbuka, dimaksudkan supaya masyarakat umum dapat mendapat informasi segala hal yang berkaitan dengan suatu bidang tanah dengan mudah dan mendapatkan data yang benar setiap saat

Tanah yang didaftarkan itu sendiri memiliki tujuan seperti yang disebut dalam Pasal 19 UUPA bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum yang selanjutnya akan diatur lebih rinci di dalam peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP 24/1997 dan PP 18/2021 yang tercantum di Pasal 3, yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun (sarusun), dan hak-hak lain yang terdaftar, dengan cara pemegang hak diberikan sertifikat sehingga akan lebih mudah ketika nanti dalam pembuktian dirinya sebagai pemilik hak atas bidang tanah tersebut. Tujuan pertama ini adalah tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana tujuan ini juga disebut dalam induk aturan hukum pertanahan di Indonesia yaitu UUPA, untuk mempermudah penyediaan informasi atas bidang tanah kepada pihak-pihak yang berkepentingan, misalkan pemerintah yang bertujuan untuk mengelola data untuk mengadakan perbuatan

---

<sup>9</sup> Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Bandar Maju. hlm. 76-77.

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan sarusun yang terdaftar, untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, dengan terdaftarnya segala bidang tanah dan sarusun, termasuk peralihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas bidang tanah tersebut merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>10</sup>

Objek pendaftaran tanah sendiri menurut Pasal 9 PP 24/1997 terdiri dari bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Tanah hak pengelolaan, Tanah wakaf, Tanah milik atas sarusun, Hak tanggungan, Tanah Negara.<sup>11</sup> Dalam PP 24/1997 tanah negara didaftarkan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Hal ini berbeda dengan objek pendaftaran tanah lainnya yang dibukukan dalam buku tanah untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat haknya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Pasal 11 PP 24/1997 dilaksanakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu pendaftaran untuk pertama kali (*Initial registration*), dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Metode pendaftaran tanah untuk pertama kali ada dengan metode kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>12</sup> Pembeda dari kedua metode tersebut adalah inisiator dari yang mengajukan pendaftaran tanah tersebut. Dalam metode sporadik, pihak yang berkepentingan berinisiatif untuk mendaftarkan bidang tanahnya untuk selanjutnya dikeluarkan sertifikat. sementara dalam metode sistematis Pemerintah melalui Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN melaksanakan suatu rencana kerja di wilayah tertentu untuk selanjutnya bidang-bidang tanah tersebut akan didaftarkan sesuai dengan pemilik bidang tanah tersebut. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis juga dilakukan dalam suatu wilayah dengan waktu yang serentak.<sup>13</sup> Selanjutnya bentuk kedua dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Wilayah kerja pendaftaran sendiri meliputi 2 hal sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 10 PP 24/1997,<sup>14</sup> yaitu satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan dan khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara, satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanahnya adalah Kabupaten/Kotamadya. Perbedaan ini disebabkan karena tanah HGU, HPL dan Tanah Negara biasanya meliputi Kawasan luas yang bisa lintas

Hak atas tanah juga dapat diperoleh melalui peralihan hak. Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dengan kata lain peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain. Ada 2 cara peralihan hak milik atas tanah, yaitu:<sup>15</sup> Beralih, yaitu berpindahnya hak milik atas tanah akibat dari suatu peristiwa

---

<sup>10</sup>Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria di Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 42.

<sup>11</sup>Parlindungan, A.P. *Op. Cit*, hlm. 79.

<sup>12</sup>Basuki, Siti Hatia Adzannya, *et.al.* "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa". *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* (2) 1: 21.

<sup>13</sup>Harsono, Boedi. *Op. Cit*, hlm. 474.

<sup>14</sup>Parlindungan, A.P. *Op. Cit*, hlm. 87.

<sup>15</sup>Manan, Affifuddin dan Amrullah. 2008. "Hak Pemilikan Atas Tanah". *Laporan Akhir Diskusi Terfokus Aceh Habitat Club II*.

hukum, seperti kematian dari pemilik hak milik atas tanah tersebut. Beralihnya hak milik akibat meninggalnya pemilik hak terjadi secara otomatis dimana hak ini akan otomatis beralih kepada ahli warisnya.<sup>16</sup> Meski sudah bersertifikat, hak milik yang beralih tetap harus didaftarkan ke kantor pertanahan dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah yang dikeluarkan oleh pejabat terkait, surat keterangan ahli waris, dan sertifikat tanah terdahulu yang diperlukan untuk mencatat kembali di kantor pertanahan atas perubahan nama pemilik hak atas tanah tersebut supaya data yang dimiliki kantor pertanahan senantiasa mutakhir. Beralihnya hak atas tanah diatur dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PerKa BPN 3/1997)

Sementara dialihkan adalah kondisi dimana terjadinya perpindahan hak milik atas tanah dikarenakan suatu perbuatan hukum, antara lain adalah jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan, atau pemasukan dalam bentuk penyertaan modal, dan lelang. Dengan demikian dialihkan memiliki makna lain sebagai pemindahan hak. Menurut Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 menyatakan bahwa semua perbuatan pemindahan hak tersebut, kecuali lelang, wajib dibuktikan dengan akta PPAT supaya hak tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Untuk lelang sendiri, pembuktian dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, berdasarkan akta tersebut, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Prosedur pemindahan hak atas tanah sendiri dijelaskan dalam Pasal 37 sampai Pasal 40 PP 24/1997 jo. Pasal 97-106 PerKa BPN 3/1997. Prosedur peralihan hak atas tanah karena lelang sendiri diatur dalam Pasal 41 PP 24/1997 jo. Pasal 107-110 PerKa BPN Nomor 3/1997.

Cara peralihan diatur melalui Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT ini harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 38, yaitu: pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut, (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri.

PPAT dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016). Pasal 1 Ayat (1) PP 24/2016 yang mendefinisikan bahwa 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. Sementara menurut Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 dinyatakan bahwa PPAT adalah petugas yang berwenang untuk menerbitkan akta PPAT sebagai bukti bahwa telah diadakannya dan dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak

---

<sup>16</sup>Saleh, K. Wantjik. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 9.

milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 PP 24/2016 menyebutkan ada beberapa jenis PPAT, yaitu<sup>17</sup> yang diangkat Kepala BPN, PPAT Sementara, PPAT Khusus, dan PPAT Pengganti. PPAT Sementara yaitu camat yang ditunjuk oleh kepala kanwil BPN tingkat provinsi untuk daerah kecamatan yang belum memiliki PPAT atau jumlah PPAT yang ada belum mencukupi. PPAT Khusus, yaitu Kepala Kantor Pertanahan tingkat Kabupaten/Kota yang bertugas untuk melayani program pelayanan masyarakat dan pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas. PPAT Pengganti, yaitu PPAT yang menggantikan petugas PPAT yang berhalangan sementara. Kewenangan dari jenis-jenis PPAT tersebut adalah sama, yaitu untuk menerbitkan akta PPAT, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) PP 24/2016 yaitu membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam Ayat (1) antara lain adalah karena adanya proses 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 membebaskan hak tanggungan. Hal ini dikecualikan untuk PPAT khusus dimana PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Lingkup kewenangan dari PPAT sendiri dalam menerbitkan akta tanah adalah apabila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu berada di dalam daerah kerjanya. Apabila objek pendaftaran tanahnya ada di beberapa wilayah kerja PPAT, atau ada sebagian yang tidak termasuk wilayah kerja PPAT karena bidang tanahnya yang menyebar, atau bidang tanah akan dibagi-bagi, maka bisa memilih dari salah satu PPAT yang meliputi wilayah kerja dari bidang tanah yang ada.

### **Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pada tahun 2021, Dumana Harahap melayangkan gugatan kepada anaknya Jhonny Silitonga dikarenakan anaknya tersebut mencoba menjual tanah waris dari suami Dumana/Ayah Jhonny secara diam-diam. Tanah tersebut pada awalnya sudah didaftarkan haknya dengan “meminjam nama” dari Jhonny Silitonga, tentunya dengan sepengetahuan Dumana karena awalnya Jhonny berjanji akan tetap membagi adil kepada para ahli waris dan membujuk supaya Dumana membolehkan menggunakan nama Jhonny pada sertifikat tersebut lantaran Jhonny menyatakan bahwa Dumana tidak terbiasa dengan urusan administrasi seperti itu. Diketahui kemudian dalam gugatan tersebut bahwa Jhonny Silitonga tidak berada di Indonesia yang mana bila dihitung maka dalam proses penerbitan akta tanah oleh PPAT yaitu Mussuc Hadariah, Jhonny Silitonga tidak hadir secara langsung di tempat PPAT. Hal ini membuat Mussuc Hadariah juga menjadi Tergugat II karena atas kelalaiannya dalam menerbitkan akta pertanahan Jhonny Silitonga.

Semenjak UUPA berlaku maka kegiatan pengikatan antara para pihak dalam perjanjian jual beli tanah harus dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui pembuatan AJB. Hal ini

---

<sup>17</sup>Badan Pertanahan Nasional. 2005. *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung*. Kabupaten Bandung: Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, hlm. 33.

muncul akibat Pasal 19 Ayat (1) terkait pendaftaran tanah yang mengatakan bahwa hal terkait pendaftaran tanah lebih lanjut diatur lebih rinci melalui peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP 24/1997 dan PP 37/1998 jo. PP 24/2016.

Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui proses jual beli maupun proses-proses perbuatan hukum lainnya yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan haknya apabila telah memiliki bukti berupa akta yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana dalam proses ini harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan dalam perbuatan hukum tersebut serta minimal dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi.

Proses penerbitan AJB oleh PPAT sendiri untuk memenuhi satu dari 3 (tiga) syarat jual beli tanah. Jual beli tanah sendiri merupakan perbuatan hukum yang setidaknya ada 3 (tiga) sifat yang harus dipenuhi, yaitu tunai, terang, dan riil.<sup>18</sup> Maksud tunai di sini adalah sejak perjanjian jual beli itu disepakati maka tanah dan haknya seketika beralih kepada pihak yang sudah ditentukan dalam perjanjian tersebut, dalam hal ini adalah pihak pembeli. Terang berarti perjanjian jual beli itu dilakukan di hadapan PPAT, dengan kata lain tidak dilakukan di bawah tangan. Hal ini menjadi terang karena memang PPAT merupakan pejabat yang diberikan wewenang untuk menerbitkan akta-akta otentik terkait pertanahan.

Akta yang dikeluarkan oleh PPAT dan ditandatangani para pihak ini sendiri membuat perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak menjadi riil/nyata sebagai bukti bahwa hak itu telah beralih. Hal ini dikarenakan proses administrasi PPAT berjalan secara tertutup bagi umum. Dengan adanya akta maka akan diketahui oleh dan karenanya mengikat para pihak dan ahli waris. Perjanjian yang dilakukan di hadapan PPAT dan diterbitkan aktanya ini penting untuk proses pendaftaran tanah dimana dengan jelasnya terkait pihak-pihak dalam perjanjian jual beli maka akan mempermudah proses pendaftaran tanah untuk kedepannya. Hal ini sesuai tujuan pentingnya pendataran tanah adalah mendapatkan kepastian hukum dan mendapatkan perlindungan hukum melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah dalam perspektif yuridis sehingga dapat meminimalisir sengketa pertanahan yang merugikan di masa yang akan datang.<sup>19</sup>

Proses pendaftaran AJB oleh PPAT untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat baru memiliki syarat-syarat yang harus diperhatikan oleh PPAT. Syarat-syarat ini harus diperhatikan oleh PPAT sebagai wujud tanggung jawab dari PPAT sekaligus untuk menghindari dan meminimalisir pelanggaran hukum yang mungkin dapat terjadi bila PPAT tidak mengikuti syarat tersebut dan dapat berimplikasi terhadap perlindungan hukum kepada para pihak yang terkait, dimana apabila hal itu terjadi maka PPAT bisa diminta pertanggungjawabannya karena bentuk tanggung jawab PPAT menganut bentuk tanggung jawab kesalahan (*based on fault of liability*). Namun PPAT tidak dapat dimintai tanggung jawab apabila kesalahan berasal bukan dari PPAT, misalkan pemalsuan keterangan oleh pihak lain dimana hal ini menjadi tanggung jawab

---

<sup>18</sup>Harsono, Boedi. *Op Cit*, hlm. 330.

<sup>19</sup>Kurniati, Nia. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama, hlm.157-160.

para pihak.<sup>20</sup>

Syarat-syarat yang PPAT wajib perhatikan dalam proses tahapan yang benar dalam penerbitan akta sendiri dibagi menjadi syarat formil dan materiil, yaitu:<sup>21</sup>

1. Syarat Formil

- a. Pasal 97 Ayat (1) PerKa BPN 3/1997;
- b. Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 (PerkaBPN 8/2012) tentang Perubahan Atas PerkaBPN 3/1997;
- c. Pasal 98 Ayat (2), Pasal 99 Ayat (1), Pasal 101 Ayat (1) PerkaBPN 3/1997;
- d. Pasal 23 Ayat (1) PP 37/1998;
- e. Pasal 40 Ayat (1) dan (2) PP 24/1997;
- f. Pasal 91 Ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU 28/2009).

2. Syarat Materiil

- a. Penjual apakah berhak dalam menjual tanah tersebut;
- b. Pembeli apakah memiliki hak juga untuk membeli tanah tersebut;
- c. Baik pembeli dan penjual bertindak atas nama siapa, apakah atas nama sendiri atau sebagai penerima kuasa;
- d. Apakah tanah boleh diperjualbelikan dan status tanah apakah dalam sengketa atau tidak.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah diperhatikan maka tahapan selanjutnya adalah penerbitan akta jual beli oleh PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 PP 24/1997. Dalam penerbitan akta ini diperlukan beberapa berkas syarat antara lain

1. Identitas berupa KTP dan KK;
2. Surat nikah/surat cerai;
3. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir untuk pembuktian tidak ada tunggakan pajak;
4. Bukti pelunasan atas pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

5. NPWP.

Selain berkas di atas pula, perlu diperhatikan juga hal-hal berikut:

1. Jika hak atas tanah sudah terdaftar maka wajib menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada PPAT dengan tujuan untuk pengecekan kesesuaian data sertifikat tanah tersebut dengan daftar yang dimiliki oleh kantor pertanahan sesuai pasal 97 Ayat (1) PerkaBPN 3/1997;

---

<sup>20</sup>Mamminanga, Andi. 2008. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, hlm. 32.

<sup>21</sup>Aditama, Purna Noor. 2018. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli". *Lex Renaissance* (1) 3: 192.

2. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak atau kuasa para pihak yang sah serta disaksikan oleh 2 orang saksi sesuai Pasal 101 Ayat (2) PerkaBPN 3/1997 dan ditandatangani sesuai ketentuan dalam Pasal 101 Ayat (1);
3. Pembuatan akta harus dilakukan di kantor PPAT sesuai Pasal 12 PP 37/1998;
4. PPAT harus menjelaskan isi dari akta jual beli di hadapan para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 101 Ayat (3) PerkaBPN 3/1997;
5. Nilai harga transaksi yang dimuat di akta harus sesuai ketentuan Pasal 87 Ayat (1) dan (2) huruf a UU 28/2009 serta penandatanganan baru dapat dilakukan apabila para pihak telah melakukan pembayaran pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Pasal 91 Ayat (1) UU 28/2009;
6. Setelah akta tersebut ditandatangani maka maksimal 7 hari kerja setelah itu, akta yang ditandatangani dan dokumen-dokumen terkait harus sudah diserahkan PPAT kepada kantor pertanahan untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat tanahnya.

Merujuk pada fakta di atas tentunya Mussuc Hadariah selaku PPAT telah melanggar ketentuan dari Pasal 38 PP 24/1997 *juncto* Pasal 22 PP 37/1998 *juncto* Pasal 101 Ayat (1), (2), dan (3) PerkaBPN 3/1997, yang menyatakan bahwa dalam pembuatan akta oleh PPAT, para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum tersebut perlu hadir di hadapan PPAT, dihadiri 2 orang saksi serta PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Pelanggaran tersebut bila dilihat adalah terkait dalam prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh PPAT. Mussuc Hadariah bukan hanya sebatas lalai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, namun memang dengan sengaja mengabaikan prinsip tersebut. Prinsip kehati-hatian yang tercantum dalam Pasal 22 PP 37/1998 yang mewajibkan dihadapkannya para pihak dan saksi serta membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut tentunya bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak telah memahami sepenuhnya apa yang tercantum dalam akta tersebut. Selain itu juga hal itu bertujuan untuk menjamin bahwa para pihak yang menandatangani mengetahui bahwa akta yang mereka tandatangani sama dengan yang mereka dengar, dan sekaligus memastikan bahwa akta tersebut sesuai dengan kehendak para pihak. Selain itu juga pembacaan dengan jelas di hadapan para pihak dan saksi ini dapat memberikan kesempatan kepada para pihak untuk dapat menyadari apabila ada kesalahan pada akta tersebut dan dapat memperbaikinya, juga bertanya kembali bila ada yang tidak dimengerti isinya oleh para pihak dan bahkan dapat berdiskusi ulang untuk mengubah bunyi akta apabila ternyata dirasa kurang sesuai.<sup>22</sup>

Selain itu juga, Mussuc Hadariah dapat dinilai lalai karena Mussuc Hadariah tidak memerhatikan dengan seksama syarat-syarat baik syarat formil maupun syarat materiil yang diperlu dipastikan sebelum penerbitan akta tanah oleh PPAT. Hal ini terlihat dari bukti-bukti yang dipaparkan oleh Dumana Harahap di Pengadilan, yaitu bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan, dimana hal ini menunjukkan bahwa Jhonny bukanlah pihak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan padahal hal itu merupakan salah satu syarat yang harus diperhatikan PPAT. Selain itu juga adanya pelanggaran terhadap syarat materiil karena pembeli

---

<sup>22</sup>Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichisar Baru Van Hoeve. hlm. 505.

yang memiliki kewenangan atas tanah tersebut adalah ayahnya Jhonny, bukan Jhonny sehingga Jhonny dianggap tidak memiliki kewenangan untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Padahal syarat-syarat tersebut sudah tercantum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970.

Mussuc Hadariah selaku PPAT, dalam kasus ini dapat dilihat telah melakukan pelanggaran-pelanggaran atas pelaksanaan kewajiban bagi PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa Mussuc Hadariah tidak mencerminkan dan bekerja sebagai PPAT dengan cara yang profesional sesuai dengan aturan dan kode etik dikarenakan cacat prosedural bahkan turut serta melakukan pemufakatan jahat dalam penerbitan akta untuk Jhonny Silitonga selaku Tergugat I. hal ini berakibat terjadinya penyimpangan terhadap sumpah jabatan oleh Mussuc Hadariah atas jabatannya selaku PPAT.

Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terkait tidak dilakukannya pembuatan akta di hadapan PPAT berimplikasi bahwa dapat dikenakan sanksi kepada PPAT yang melanggar ketentuan tersebut. Hal ini disebutkan dalam Pasal 62 PP 24/1997 yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Ketentuan lebih lanjut dari sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar kewajibannya yang sudah diatur sebelumnya dalam pasal-pasal di atas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 2/2018). Dalam Pasal 12 disebutkan sebab-sebab PPAT dikenai sanksi antara lain adalah karena pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan/atau melanggar kode etik.

Dalam lampiran peraturan ini dijelaskan berbagai macam sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada PPAT tergantung pelanggaran apa yang PPAT perbuat. Merujuk pada pelanggaran yang dilakukan oleh Mussuc Hadariah selaku PPAT dengan Tergugat I Jhonny Silitonga, pelanggaran yang dilakukan dapat digolongkan kepada pelanggaran dengan jenis pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban dari PPAT dengan sanksi yang dapat dikenakan adalah pemberhentian dengan cara tidak hormat dari jabatan PPAT.

Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT juga dapat berimplikasi kepada akta yang diterbitkan. Akta yang diterbitkan dengan melanggar ketentuan tentunya dapat menjadi batal demi hukum. Hal ini berakibat akta yang dikeluarkan sudah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi. Tentunya akta tanah Jhonny Silitonga yang dikeluarkan oleh Mussuc Hadariah hilang keabsahan atas haknya. Selain itu juga tindakan Mussuc Hadariah dan Jhonny Silitonga dapat dikategorikan kepada Perbuatan Melawan Hukum.

Unsur-unsur perbuatan bisa dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah harus adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, ada kerugian, ada kesalahan dan ada hubungan antara

kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan. Dalam hal ini tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Mussuc dan Jhonny jelas telah melanggar aturan-aturan perundang-undangan yang mana kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi Dumana dan para ahli waris lainnya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Tanah sebagai aspek penting kehidupan memiliki kerentanan atas terjadinya konflik kepemilikan, sehingga dibuatlah aturan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Wujud bukti kepemilikan tersebut adalah sertifikat tanah. Semenjak UUPA berlaku maka penerbitan sertifikat tanah harus melalui PPAT terlebih dahulu melalui penerbitan akta otentik terkait pertanahan. Dalam menerbitkan akta tersebut PPAT perlu memerhatikan beberapa syarat yaitu syarat formil dan materiil. Syarat formil adalah terkait dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi oleh para pihak yang bersangkutan, sementara itu syarat materiil adalah terkait apakah para pihak berhak atas hak mereka dalam melakukan jual beli tanah tersebut. Selain syarat-syarat di atas juga PPAT perlu memerhatikan aturan-aturan terkait profesionalitas sebagai pejabat umum yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini selain bertujuan menjaga marwah pejabat juga bertujuan supaya produk akta yang diterbitkan oleh PPAT memiliki kekuatan hukum. Salah satu pelanggaran ketentuan tersebut adalah tidak hadirnya para pihak pada saat proses pembacaan dan penerbitan akta oleh PPAT. Akta yang dibuat meskipun melalui PPAT, namun bila tidak dihadiri secara langsung oleh para pihak yang bersangkutan serta saksi setidaknya 2 orang saksi maka akta tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum serta dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut, termasuk sanksi pemecatan secara tidak hormat.

### **Saran**

Prinsip kehati-hatian ketika menerbitkan suatu akta harus dijalankan dengan sungguh-sungguh oleh PPAT, karena efeknya tidak hanya bagi para pihak saja namun juga bisa berefek ke PPAT itu sendiri. Sebisa mungkin PPAT harus memerhatikan dan mempelajari betul terkait historis tanah dan para pihak sehingga PPAT yakin bahwa syarat formil dan materiilnya sudah terpenuhi. Bila ada pelanggaran yang dilakukan PPAT, maka bisa diadukan ke Majelis Pengawas PPAT (MPP) Daerah masing-masing, Dugaan Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT ini selanjutnya akan diperiksa oleh Majelis Pengawas Pejabat PPAT Daerah masing-masing untuk selanjutnya dapat diketahui apakah benar PPAT terkait melakukan pelanggaran atau tidak. Laporan terhadap pelanggaran PPAT sendiri dapat diterima melalui Majelis Pengawas Pejabat PPAT baik di MPPP di tingkat pusat, maupun MPPW yang berkedudukan di kantor wilayah BPN.

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku

- Badan Pertanahan Nasional. 2005. *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung*. Kabupaten Bandung: Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
- Chandra, Syafruddin. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria di Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan.
- Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve.
- Kurniati, Nia. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama.
- Lubis, M. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan; Pustaka Bangsa Press.
- Mamminanga, Andi. 2008. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Bandar Maju.
- Saleh, K. Wantjik. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normati (Suatu Tinjauan Singkat) Cet. 17*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, Ardian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

### Sumber Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### Sumber Jurnal/Artikel

- Aditama, Purna Noor. 2018. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli". *Lex Renaissance* (1) 3: 192.

- Basuki, Siti Hatia Adzannya, *et.al.* "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa". *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* (2) 1: 21.
- Wibisana, Andri Gunawan. 2019. "Instrumen Ekonomi, Command and Control, dan Instrumen Lainnya: Kawan atau Lawan? Suatu Tinjauan Berdasarkan Smart Regulation." *Bina Hukum Lingkungan* 4 (1): 172-197.
- Zulfiqar, Moch. Dinur, *et., al.* "Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional Dikaitkan Kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah", *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, (1) 2: 230.

**Sumber Lain**

- Manan, Affifuddin dan Amrullah. 2008. "Hak Pemilikan Atas Tanah". *Laporan Akhir Diskusi Terfokus Aceh Habitat Club II*.