



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi di Kabupaten Situbondo)**

Skripsi



Oleh

Ulil Albab Syairozi

21701021065

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG**

**2021**



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi di Kabupaten Situbondo)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh

Ulil Albab Syairozi

21701021065

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2021**

## RINGKASAN

### **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kabupaten Situbondo)**

Ulil Albab Syairozi

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulisan mengangkat permasalahan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kabupaten Situbondo). Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi karena pada praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkannya akta oleh PPAT atau PPAT Sementara, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, terdapat adanya data-data yang dipalsukan, dimana data-data yang diajukan oleh penghadap itu tidak sama dengan data-data yang ada pada buku tanah. Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan, yang disebabkan dengan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis bermaksud mengangkat beberapa hal yang akan menjadi fokus penelitian ini, yaitu: 1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum penelitian empiris dengan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Metode pengambilan data dilakukan dengan cara melakukan studi lapangan melalui wawancara, analisis data yang digunakan penulis menggunakan metode analisis data deskriptif analisis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Situbondo sudah melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT atau PPAT Sementara wajib memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, sanksi administratif,

bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata. Namun dalam praktiknya, PPAT maupun PPAT Sementara tidak mau terlibat lebih jauh, apabila terjadi kasus mengenai akta yang dibuatnya, mereka hanya mau memberikan kesaksian atas akta yang dibuatnya. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT atau PPAT Sementara palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

Perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terdapat pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 *Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah* salah satunya pada pasal 50 yang mengatur tentang bantuan hukum terhadap PPAT. Kemudian juga terdapat dalam pasal 37 dan pasal 43 yang menyatakan bahwa PPAT dan PPAT Sementara dapat mengajukan keberatan terhadap sanksi yang diberikan.

**Kata kunci:** PPAT, PPAT Sementara, Tanggungjawab, Perlindungan Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah

### SUMMARY

#### *Responsibilities of Deed Land Builders Officers and Officer of Provider of Provisional Land Deed in Making the Transition of Land Rights (Study in Situbondo Regency)*

*Ulil Albab Syairozi*

*Faculty of Law, Islamic University of Malang*

*In this thesis, the writing raises the issue of Responsibilities of Land Deed Officials and Temporary Land Deed Makers in Making Land Rights Transfer Deeds (Study in Situbondo Regency). The choice of the theme is motivated because in practice it is often in the sale and purchase of land before the deed is made by the PPAT or Temporary PPAT, namely at the time of checking the status of the land, there are falsified data, where the data submitted by the appearer is not the same as data in the land book. Land transactions that have been made by PPAT deed or PPAT While the possibility could arise the problems, caused by the bad faith of one of the parties in land transactions.*

*Based on this background, this paper raises the formulation of the problem as follows: Based on the problems above, the author intends to raise several things that will be the focus of this research, namely: 1. What are the responsibilities of PPAT and PPAT While in making the deed of transfer of Land Rights in Situbondo contained falsified data? 2. What is the legal protection for PPAT and Temporary PPAT for the deed of transfer of land rights whose data was falsified by one of the parties?*

*This research is an empirical legal research with a sociological juridical research approach. The method of data collection is done by conducting field studies through interviews, the data analysis used by the author uses descriptive data analysis methods.*

*The results of this study indicate that, Land Deed Maker Officials and Temporary Land Deed Maker Officials in Situbondo Regency have implemented the provisions of Article 97 of the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, namely checking or checking the suitability of the certificate first to the Land Office because this is a requirement for making a deed of sale and purchase of land. Deeds made by PPAT and Temporary PPAT are one of the sources of data for maintaining land registration data. The PPAT or Temporary PPAT is obliged to examine the requirements for the sale and purchase of land for the validity of the legal act concerned. Every land dispute regarding the sale and purchase, most likely the PPAT or Temporary PPAT are called to be witnesses in the Court. PPAT or Temporary PPAT are not responsible for false data submitted by the parties or one of the parties in the sale and purchase of land. If the Temporary PPAT or PPAT finds out that the parties have submitted false data to them, the Temporary PPAT or PPAT may be subject to criminal sanctions, administrative sanctions, and even the possibility of being sued for compensation by the parties who have been injured in a civil manner. However, in practice, PPAT and PPAT While do not want to be involved further, if there is a case regarding the deed they made, they only want to give testimony on the deed they made. The legal consequences of the data submitted to the PPAT or Temporary PPAT are false, it can be canceled. Likewise, a land certificate issued based on an invalid sale and purchase deed, of course, is also invalid so it can be canceled.*

*Legal protection for Temporary PPAT and PPAT is contained in the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 2 of 2018 concerning the Guidance and Supervision of Land Deed Making Officials, one of which is in article 50 which regulates legal assistance to PPAT. Then there are also articles 37 and 43 which state that PPAT and Temporary PPAT can file objections to the sanctions imposed.*

**Key words:** *PPAT, Temporary PPAT, Liability, Legal Protection, Transfer of Land Rights.*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat diperlukan, masalah tanah sangat erat hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya kelangsungan hidupnya. Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahan makanan, serta kebutuhan lainnya, akibat keterbatasan luas tanah ini menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali menimbulkan sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.<sup>1</sup>

Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak boleh melanggar suatu kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dimana hal tersebut membutuhkan suatu alat bukti tertulis yang sifatnya autentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum di bidang agraria atau pertanahan dibutuhkan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan yang ditentukan yang berhubungan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: PT. Penerbit Djambatan , hlm. 18

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) *tanah* adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasar, cadas, napal dan sebagainya).<sup>2</sup>

Pelaksanaan tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

Pemilik hak tidak dapat secara sewenang-wenang mempergunakan haknya tersebut. Untuk itulah maka dalam UUPA dilarang menggunakan hak atas tanah itu apabila:

1. Dipergunakan bertentangan dan merugikan orang lain;
2. Dipergunakan tidak sesuai dengan peruntukannya, misalnya hak untuk pertanian dipakai untuk bangunan, atau sebaliknya HGB dipergunakan untuk pertanian.<sup>3</sup>

Bidang pertanahan sangat berperan bagi kehidupan penduduk Indonesia, untuk itu diperlukan status hukum, dan kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Ayat

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm 19

<sup>3</sup> Zainal Asikin, (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 175

(1), yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Di samping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan bahwa : “Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.<sup>4</sup>

Masyarakat masih sangat sedikit yang melakukan pendaftaran hak kepemilikan atas tanahnya, disebabkan oleh adanya budaya masyarakat setempat yang dalam hal praktik jual beli hak atas tanah, masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Begitu sangat berartinya sertifikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peran PPAT disini sangat penting. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 5 Ayat (3) huruf a menyatakan bahwa : “Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara, maka di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai

---

<sup>4</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, hlm 58

pejabat sementara”.<sup>5</sup>

Dalam pasal 16 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa hak-hak atas tanah menurut hukum agraria sekarang, ialah :

1. Hak milik,
2. Hak guna usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak membuka tanah,
6. Hak memungut hasil hutan,
7. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Di samping hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam sistem hukum agraria baru mengenal ada hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti ; hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang serta hak sewa tanah pertanian (pasal 53). Hak-hak tersebut diberi sifat sementara karena dimaksudkan bahwa suatu ketika hak-hak itu akan dihapuskan, mengingat bahwa hak-hak itu dianggap tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pada hukum agraria baru.<sup>6</sup>

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal

---

<sup>5</sup> Heriandi Admaja, *Peranan Camat Sebagai PPAT (Sementara) di Wilayah Kecamatan yang Dipimpinya*, hlm 38

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 18

tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.<sup>7</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Ahmad Yani & Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*. hlm 11

<sup>8</sup> A.P.Parlindungan, (1999), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hlm 180

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, disamping tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.<sup>9</sup> Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.<sup>10</sup>

Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari

---

<sup>9</sup> Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 6

<sup>10</sup> A.P.Parlindungan, *Op.Cit*, hlm 187

tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah merupakan membantu kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan atas pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kecuali lelang, pembuatan akta pembagian hak bersama, dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan atas tanah.<sup>11</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya membuat akta jual beli tanah dilakukan di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, maka PPAT dapat membuat akta di luar kantornya yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Untuk PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah, dilakukan di Kantor Kelurahan dimana jual beli tanah tersebut dilangsungkan. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di Kantor Kelurahan karena alasan yang sah, maka PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara dapat membuat akta di tempat tinggal pihak tersebut yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

---

<sup>11</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhuda Muchsin, (2015), *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Setara Press, hlm 243

Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997) secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akan tetapi, dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya, sedangkan tanpa akta PPAT seseorang tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Syarat untuk melakukan pendaftaran tanah adalah adanya akta jual beli, akta jual beli dapat dibuat PPAT atau PPAT Sementara jika syarat materiil sudah terpenuhi. Apabila syarat materiil tidak dipenuhi atau data-datanya dipalsukan oleh salah satu pihak, misalnya penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Maka, akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat materiil

menjadi tidak sah, demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan. Yang berhak untuk membatalkan sertifikat tanah, adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Setelah pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, tidak begitu saja persoalan di antara kedua belah pihak selesai melainkan kemungkinan pihak- pihak lain pun terkait di dalamnya, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Misalnya pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, kemudian tuntutan akan datang dari istri yang sebenarnya untuk meminta pembatalan atas jual beli tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Selain itu, dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta.

Sehingga tidak sedikit kasus mengenai data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan bahkan yang tidak terpublikasikan pun banyak. Mungkin dalam jangka pendek, pembeli tidak mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya.

Dengan adanya cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur

mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT atau PPAT Sementara bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT atau PPAT Sementara dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT atau PPAT Sementara pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.

Dalam hal ini, posisi PPAT atau PPAT Sementara sebatas sebagai saksi dan PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung gugat atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak. Tapi apabila PPAT atau PPAT Sementara terbukti bersalah maka ia dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana, juga tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak.

Oleh karena itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul, sebagai berikut :

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kabupaten Situbondo)**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang ditulis oleh penulis didalam latar belakang, maka dapat dirumuskan pokok-pokok masalah yang akan dibahas, diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan oleh salah satu pihak?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Situbondo yang terdapat data yang dipalsukan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terhadap akta peralihan hak atas tanah yang datanya dipalsukan

oleh salah satu pihak.

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

Hasil penelitian yang diharapkan oleh penulis memberikan manfaat dan kegunaan yang dapat diambil serta juga berguna dalam berbagai bidang. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah, sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Secara Teoritis**

###### **a. Bagi Penulis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memperluas ilmu pengetahuan serta wawasan bagi penulis tentang berbagai aspek di bidang hukum yang terjadi di masyarakat khususnya dalam penulisan ini menyangkut tanggung jawab dan perlindungan hukum PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah yang datanya palsu di Kabupaten Situbondo.

###### **b. Bagi Fakultas Hukum Universitas Islam Malang**

Hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat, dapat menyumbang pemikiran, menambah ilmu pengetahuan baru dan wawasan baru, serta menambah referensi Universitas Islam Malang khususnya Fakultas Hukum untuk memperkaya buku-buku maupun karya ilmiah.

###### **c. Bagi Peneliti Lain**

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi sumber referensi bagi peneliti lain yang ingin mencari pengetahuan atau wawasan tentang Hukum Perdata dan Hukum Agraria khususnya mengenai peralihan Hak Atas Tanah.

## 2. Manfaat Secara Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para penjual maupun pembeli beserta PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah.

### b. Bagi Pemerintah

Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT sementara) dalam pembuatan akta jual beli tanah.

## E. Orisinalitas Penelitian

Adapun judul skripsi ini adalah Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kabupaten Situbondo) merupakan judul skripsi yang belum pernah ditulis sebelumnya, sehingga tulisan ini asli dalam hal tidak ada judul yang sama. Dengan demikian, keaslian skripsi ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

## F. Metode Penelitian

Dalam metode penelitian ini peneliti bertujuan untuk melengkapi penulisan skripsi agar tujuan dapat lebih terarah dan dapat dipertanggung jawabkan. Dengan menggunakan pengumpulan data secara studi pustaka (*library research*). Sama seperti pada umumnya penelitian hukum Normatif yang

dilakukan dengan penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data skunder.

Metode studi pustaka adalah mempelajari sumber-sumber atau bahan tertulis yang dapat dijadikan bahan dalam penulisan skripsi, sumber-sumber antara lain dari buku-buku, artikel, koran, dan majalah dengan cara membaca, menafsirkan, membandingkan serta menerjemahkan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dan pejabat pembuat akta tanah sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Agar data dari suatu penelitian yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah perlu adanya ketepatan dalam memilih metode penelitian supaya sesuai dan mengenai pada masalah yang menjadi obyek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis yaitu mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di lingkungan masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di kantor PPAT Kabupaten Situbondo, alamat tepatnya di Jalan Mawar, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo. Alasan memilih lokasi tersebut untuk penelitian karena selain telah mendapat izin dari kantor PPAT tersebut, juga dikarenakan kantor PPAT yang

menjadi tempat penelitian ini memiliki area jangkauan daerah kerja yang luas yaitu seluruh Kabupaten Situbondo.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian yang digunakan penulis untuk penelitian ini ada 2 (dua) jenis sumber data, yaitu :

#### 1) Data Primer

Pada penelitian ini data primer didapatkan melalui studi lapangan yang diperoleh dari kantor PPAT HAREK Kabupaten Situbondo, yang dimana data yang diperoleh bersifat mutlak. Dengan mengadakan penelitian di lapangan langsung maka informasi yang didapatkan berasal dari keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan.

#### 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari beberapa sumber informasi dimana kedudukannya sebagai pendukung dari hasil penelitian data primer yang berupa buku-buku, jurnal, dan lain sebagainya.

Data sekunder yang peneliti gunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu buku-buku hukum, jurnal ilmiah, kitab undang-undang dan juga peraturan perundang-undangan yang ada.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan, yaitu :

#### 1) Pengumpulan Data Primer

- a) Pengumpulan data primer (*field research*) penulis menggunakan cara melakukan wawancara secara langsung dengan pejabat PPAT dan pejabat PPAT Sementara serta narasumber lainnya

b) Observasi yaitu kegiatan terjun langsung ke lapangan guna memastikan keadaan sebenarnya yang ada di lapangan.

## 2) Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yang penulis gunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu (*library research*) penulis menggunakan buku-buku atau jurnal-jurnal dan internet.

## 5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini setelah data terkumpul, akan dianalisis secara deskriptif analisis, artinya terhadap data yang terkumpul akan dibukukan antara pengetahuan teoritis dengan keadaan yang ada di lapangan, yang berupa data yang diperoleh dari hasil observasi dan dokumentasi kemudian analisis dan ditarik sebuah kesimpulan secara sistematis dan logis.

## G. Sistematika Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini peneliti mempunyai rangkain sistematika penulisan yang berkaitan dan berhubungan satu sama lain. Karena dalam sistematika penulisan ini merupakan satu kesatuan yang penting dan berurutan. Gambaran dari skripsi ini mempunyai lima subs bab sebagai berikut.

## BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan ini materi yang akan dibahas oleh peneliti adalah tentang latar belakang perumusan masalah tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini membahas tentang perasuransian pada umumnya yaitu meliputi: pengertian tanah, pengertian tanggung jawab, pengertian PPAT dan PPAT Sementara, pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas tentang hasil penelitian berupa obyek penelitian yang meliputi masalah tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dan pejabat pembuat akta tanah sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Situbondo.

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini diambil beberapa kesimpulan sebagai gambaran singkat dari keseluruhan pembahasan dalam skripsi ini. Demikian pula disusun sekedar saran-saran yang diharapkan ada manfaatnya dalam hal tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dan pejabat pembuat akta tanah sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Situbondo.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya maka kini sampailah pada kesimpulan.

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan pada bab sebelumnya adalah sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Situbondo sudah melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan. Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan sanksi pidana,

sanksi administratif, bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata. Namun dalam praktiknya, PPAT maupun PPAT Sementara tidak mau terlibat lebih jauh, apabila terjadi kasus mengenai akta yang dibuatnya, mereka hanya mau memberikan kesaksian atas akta yang dibuatnya. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT atau PPAT Sementara palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

2. Perlindungan hukum terhadap PPAT dan PPAT Sementara terdapat pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 *Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah* salah satunya pada pasal 50 yang mengatur tentang bantuan hukum terhadap PPAT. Kemudian juga terdapat dalam pasal 37 dan pasal 43 yang menyatakan bahwa PPAT dan PPAT Sementara dapat mengajukan keberatan terhadap sanksi yang diberikan.

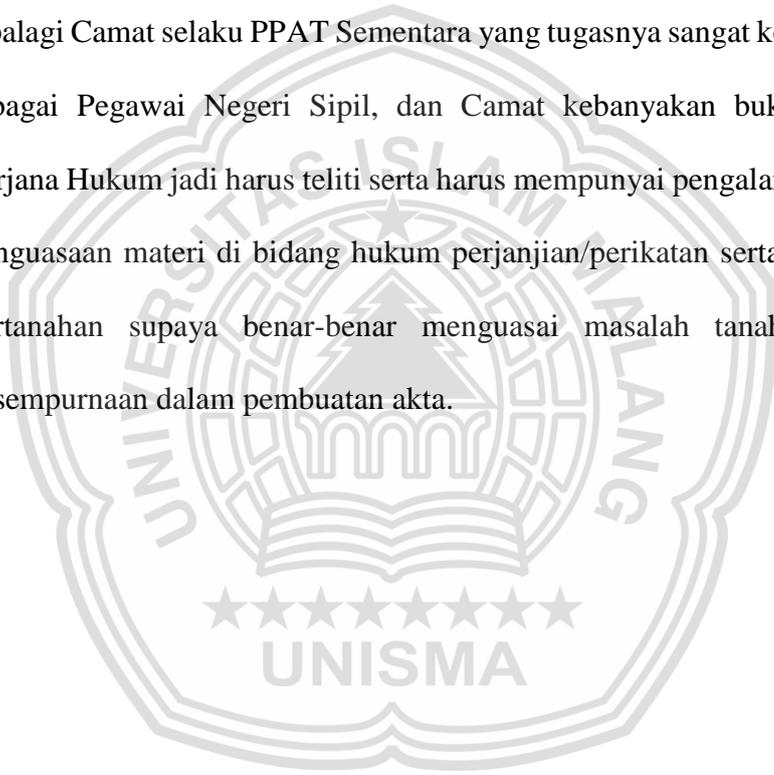
## **B. Saran**

Adapun Saran dalam penelitian yang dibuat oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih meningkatkan pembinaan formal maupun informal kepada PPAT maupun PPAT Sementara, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT, serta meningkatkan kesadaran PPAT dan PPAT

Sementara agar dalam melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar sumpah jabatannya, sehingga timbulnya kasus pada akta dapat dihindari.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam membuat akta jual beli tanah harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak boleh ceroboh. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Apalagi Camat selaku PPAT Sementara yang tugasnya sangat kompleks sebagai Pegawai Negeri Sipil, dan Camat kebanyakan bukan dari Sarjana Hukum jadi harus teliti serta harus mempunyai pengalaman dan penguasaan materi di bidang hukum perjanjian/perikatan serta hukum pertanahan supaya benar-benar menguasai masalah tanah, demi kesempurnaan dalam pembuatan akta.



## DAFTAR PUSTAKA

Hasil wawancara dengan Bapak Harek S.H (PPAT) Kabupaten Situbondo pada tanggal 20 Mei 2021

Hasil wawancara dengan Bapak Bambang Sujatmiko, S.P, M.Si (Camat Mangaran) Kabupaten Situbondo pada tanggal 20 Mei 2021

### Buku

Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: PT. Penerbit Djambatan

Zainal Asikin, (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Hartono Hadisoeparto, (1993). *Pengantar Tata Hukum Indonesia Edisi 4*, Yogyakarta: Liberty

Hans Kelsen (b) (2006), *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nuansa & Nusa Media

Abdulkadir Muhammad, (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti

Achmad Chulaemi, (1993) *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: FH Undip

Heriandi Admaja, *Peranan Camat Sebagai PPAT (Sementara) di Wilayah Kecamatan yang Dipimpinnya*

Ahmad Yani & Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*

A.A Mahendra, (2001), *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Jakarta: Pustaka Ilmu

A.P.Parlindungan, (1999), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju

Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhuda Muchsin, (2015), *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Setara Press

Habib Adjie, (2009) *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Thn 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Aditama Refika

Mulyono, (2010), *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan dasar*, Yogyakarta: Cakrawala Media

Philipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*,  
Surabaya: Bina Ilmu

Shidarta, (2006), *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju

Sintong O.Sihaan, (2003), *Tinjauan Yuridis Akta PPAT Sebagai Akta Otentik*,  
Surabaya

Cahyadi, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian*

Kamus Besar Bahasa Indonesia

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok  
Agraria*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *tentang Peraturan 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 *Tentang  
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3  
Tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor  
24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 *Tentang Pembinaan Dan  
Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### **Jurnal**

Iga Gangga Santi Dewi, *Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
dalam Jual Beli Tanah*, Pandecta Jurnal Volume 5. Nomor 2. Juli 2010



Andi Mamminanga, (2008), *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Yogyakarta: Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada

