



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 Desember 2023, Revised: 5 Januari 2024, Publish: 8 Januari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional

Sheila Devina Binti<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, Surabaya, Indonesia

Email: [sheiladevina.binti@gmail.com](mailto:sheiladevina.binti@gmail.com)

Corresponding Author: [sheiladevina.binti@gmail.com](mailto:sheiladevina.binti@gmail.com)

**Abstract:** *The results of checking the certificate by the National Land Agency stating that the certificate is the same as the physical certificate issued by the National Land Agency is a mandatory requirement before the Land Deed Making Official makes a Deed for the transfer of land rights. But what about the results of the check which turns out to be inconsistent with the original condition of the certificate and results in the transfer of rights not being able to continue? Based on this background, the researcher used normative juridical research methods, in this case Land Deed Making Officials do not yet have clear enough legal protection for their profession, on the other hand, in carrying out their mandate as Public Officials, especially if there are cases or disputes related to the transfer of land rights.*

**Keyword:** *Legal Protection, Land Deed Making Officer, Certificate Checking, National Land Agency*

**Abstrak:** Hasil pengecekan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut sama dengan fisik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan syarat wajib sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta atas peralihan hak atas tanah. Namun bagaimana dengan hasil pengecekan yang ternyata tidak sesuai dengan keadaan asli sertipikat tersebut dan mengakibatkan peralihan hak tidak dapat dilanjutkan? Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah belum memiliki perlindungan hukum yang cukup jelas bagi profesinya yang dilain sisi dalam menjalankan amanatnya sebagai Pejabat Umum, khususnya apabila terjadi kasus atau sengketa yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengecekan Sertipikat, Badan Pertanahan Nasional

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum hal ini jelas dijabarkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Adapun sebagai negara hukum, Indonesia memiliki landasan kehidupan negara yang berupa prinsip-prinsip yang melingkupi menjamin kepastian, ketertiban, dan memberikan perlindungan hukum yang berdasarkan keadilan dan kebenaran. Hal ini tertuang dalam yang tertuang dalam Pasal 28D Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut (UUD NRI 1945), “*setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimuka hukum.*” Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah kelangsungan subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dimana kondisi subjektif menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk memperoleh sejumlah sumber daya agar kekuatannya secara erorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi khususnya pada distribusi sumber daya baik prangkat individu maupun struktural.

Dalam UUD NRI 1945 diatur pula bahwa “*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Hal ini diatur tepatnya pada pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Tentunya kedua dasar hukum tersebut dapat menjadi payung hukum bagi pengaturan mengenai pertanahan yang ada di Indonesia. Adapun pada dasarnya pemerintah dalam hal ini memiliki 2 kelompok tugas yang berkaitan dengan tugas dan wewenang terhadap pendaftaran tanah yaitu pendaftaran hak atas tanah yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya hak atas tanah dalam daftar buku tanah. Kemudian yang kedua yaitu Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dalam prosesnya dapat terjamin kepastian hukum terhadap permasalahan pertanahan (Prawira, 2016:64).

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh negara. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tepatnya pada Pasal 1 angka 1 menjabarkan *Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Sebagai pejabat umum PPAT memiliki wewenang dan kewajiban untuk melayani publik perihal pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya khususnya dalam keperdataan. (Salim H.S., 2015 : 33).

Wewenang PPAT menghasilkan berupa akta otentik dan asli yang disebut minuta dan merupakan dokumen negara oleh sebab jabatan yang diamanahkan oleh negara. Adapun kewenangan PPAT untuk membuat 8 jenis akta yaitu Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemasukkan Kedalam Perusahaan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak milik dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam menjalankan kewenangannya tersebut yaitu lebih tepatnya sebelum PPAT membuat akta, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu. Mengenai kewajiban pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.*”

Pengecekan sertipikat sebelum akta dibuat merupakan syarat formil yang harus dipenuhi oleh PPAT yang berwenang. Sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah

dan sertifikat tersebut dibalik nama di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), PPAT perlu melakukan pengecekan sertifikat dan memastikan bahwa hasil pengecekan sertifikat yang terbit tersebut sama dengan fisik yang diterbitkan oleh BPN. Dalam hal ini yaitu sertifikat tidak dalam sengketa, tidak ada blokir, tidak sedang dianggunkan dan tidak berada di bawah Hak Pengelolaan instansi manapun. Hal ini dapat menjadi patokan bahwa kemudian sertifikat ini aman dan dapat melanjutkan proses peralihan hak atas tanah di kantor BPN setempat.

Tidak jarang ditemukan hasil pengecekan sertifikat oleh BPN tidak sesuai dengan kondisi fisiknya, sehingga harus dilakukan beberapa revisi. Dengan kondisi lain juga memerlukan adanya penambahan syarat, semisal bagi sertifikat yang dibawah Hak Pengelolaan memerlukan adanya surat rekomendasi dari instansi yang memiliki hak atas tanah tersebut. Melalui latar belakang tersebut tidak memungkiri sampai pada akta ditandatangani dan proses peralihan hak dijalankan dapat ditemukan perbedaan data yang mengakibatkan proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan. Dalam kasus ini tentunya PPAT yang akan menjadi sorotan utama terhadap batalnya proses peralihan tersebut, tetapi perlunya diingat bahwa adanya jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimuka hukum bagi setiap orang, profesi bahkan badan hukum.

## **METODE**

Penelitian hukum merupakan suatu bentuk kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi sehingga dibutuhkan kemampuan untuk dapat mengidentifikasi problematika hukum dengan menggunakan penalaran hukum. Dalam pembahasan mengenai isu hukum dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang mengatur suatu kategori hukum tertentu dengan memberikan penjelasan yang sistematis. (Johny Ibrahim, 2006:26). Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal atau dengan kata lain merupakan penelitian kepustakaan karena penelitian yuridis normatif fokus pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. (Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2004:14). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Tanah di Indonesia memiliki nilai yang cukup besar bagi masyarakat, sehingga tidak jarang permasalahan mengenai pertanahan sering terjadi. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memberikan kepastian hukum serta merupakan payung hukum bagi masalah pertanahan yang ada di Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*" mengamanatkan agar semua tanah yang ada di Indonesia untuk didaftarkan, yang mana PPAT yang memiliki wewenang untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Mengenai PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961).

Pada dasarnya dari peraturan perundang-undangan diatas mengistilahkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum. PPAT adalah profesi yang pelakunya adalah orang hukum serta berkaitan erat dengan dokumen-dokumen resmi mengenai pertanahan. Secara umum PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. (Harsono, 2003:2). Pejabat umum itu sendiri merupakan orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Tetapi apa yang menjadi definisi pejabat umum tidak dijelaskan secara baku dalam peraturan perundang-undangan (Boedi Harsono, 2003:486). Kemudian untuk

wewenang PPAT berkaitan dengan pertanahan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, tepatnya pada pasal 37 ayat (1) yang berbunyi “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*”

Tugas dan wewenang PPAT secara spesifik dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 2 ayat (1) yang mana PPAT bertugas pokok untuk membuat akta yang merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam ayat (2) menjelaskan mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam pasal 1 yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian harta bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam hal melakukan pendaftaran tanah tentu saja dilakukan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi, salah satunya yaitu bagi tanah yang sudah terdaftar atau bersertipikat wajib melakukan pengecekan sertipikat sebelum dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak dihadapan PPAT. Pengecekan sertipikat tanah itu sendiri merupakan pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada kantor BPN setempat. Mengenai pengecekan sertipikat diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

Dengan adanya dasar hukum diatas maka PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat sebelum membuat akta dalam hal akan dilaksanakannya peralihan hak atas tanah. Berdasarkan tugas dan wewenang PPAT diatas, dalam melaksanakan tugasnya, PPAT sebagai Pejabat Umum perlu menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian sendiri memiliki makna memperhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pemberlakuan sikap waspada baik kepada diri sendiri maupun orang lain, baik untuk saat ini maupun bagi kemudian hari (Adam Smith 1976:153). Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanp adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia (Sri Wartini 2007:313) . Tidak sampai pada prinsip kehati-

hatian saja, merujuk kembali pada Pasal 28D Ayat 1 UUD NRI 1945 bahwa adanya jaminan, perlindungan dan kepastian hukum bagi Warga Negara Indonesia di hadapan hukum maka PPAT pun dalam menjalankan jabatannya juga dilindungi oleh hukum. Pertanggung jawaban secara administratif juga termasuk hal yang penting bagi PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pasal 62 Nomor 24 tahun-1997 berkaitan tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dalam menjalankan tugasnya akan menerima tindakan administratif.

Beberapa jenis tindakan administratif yang dapat terjadi diantaranya, teguran, tertulis hingga pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT dan diikuti penuntutan ganti rugi oleh pihak yang bersangkutan (Efendi, 1999). Sehingga dalam menjalankan tanggung jawabnya perlu selalu menjunjung tinggi kode etik serta menghindari terjadinya pelanggaran. Sebagai sanksi administratif berkaitan dengan pelanggaran terhadap kode etik dikenakan beberapa macam sanksi, di antaranya Teguran, Peringatan, Pemberhentian sementara dari keanggotaan PPAT, Pemberhentian/Pemecatan dari keanggotaan PPAT, Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan PPAT Sanksi Administratif yaitu denda.

Salah satu bentuk persoalan yang dapat mengikutsertakan PPAT dalam kesalahan yang terjadi yaitu mengenai pengecekan hasil sertipikat yang tidak sesuai dengan kondisi fisik yang diterbitkan oleh BPN. Tentunya hal ini berakibat fatal, yang mana peralihan hak tidak dapat dilanjutkan. Hukum dibuat pada dasarnya adalah untuk kenyamanan, ketentraman, serta keselamatan dan bentuk perlindungan baik terhadap setiap warga negara dan memberikan aturan baik batasan-batasan terhadap tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. Hukum sendiri dibuat harus berdasarkan nilai moral, nilai Ketuhanan, nilai estetika, sopan santun sehingga tujuan terhadap setiap lapisan masyarakat dapat tercapai (Sjaifurrachman, 2011).

Dengan demikian seharusnya PPAT tidak dapat dipersalahkan mengenai hal tersebut karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702K/Sip/1973, bahwa tidak ada kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. Kemudian terkait terhadap perlindungan hukum terhadap PPAT dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum terdapat kekosongan hukum, hal ini didasarkan pada analisis tidak terdapat pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi PPAT. Hal ini menyebabkan perlu adanya dasar hukum mengenai perlindungan hukum bagi PPAT apalagi apabila dilihat dari peranan PPAT dalam membantu pemerintah dalam bidang pertanahan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan penjabaran diatas dapat disimpulkan bahwa PPAT sebagai Pejabat umum belum ada dasar hukum yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi profesi yang dijalankannya. Walau demikian perlu diketahui bahwa PPAT merupakan profesi yang sangat berpengaruh pada dalam membantu pemerintah terutama pada aspek pertanahan. Hal ini cukup disayangkan, karena persoalan pertanahan tak jarang terjadi sengketa yang juga melibatkan PPAT yang bersangkutan. Terakait pengecekan hasil sertipikat yang tidak sesuai dengan kondisi fisik yang diterbitkan oleh BPN tentunya hal ini juga perlu disoroti bahwa dalam menjalankan kinerjanya dan sengketa yang terjadi pejabat PPAT perlu mendapatkan hak terhadap perlindungan hukum.

## REFERENSI

- Adam Smith. 1976. *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis*, Oxford: Oxford University Press.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan
- Efendi. 1999. *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Harsono, B. 2003. *Hukum Agraria Di Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta Ilmu
- Johny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayu Publishing
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu
- Salim H.S. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk, dan Minuta Akta)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung; Mandar Maju.
- Sri Wartini. 2007. “Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat”, *Jurnal Hukum*, No. 2 Volume 14
- Prawira, G. 2016. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS*, 4 (1)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran 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