

TESIS
AKIBAT HUKUM TERHADAP PELANGGARAN ATAS KETENTUAN
HONORARIUM SAKSI DALAM PEMBUATAN AKTA PPAT OLEH PPAT
SEMENTARA



Oleh :

ANDI INDRA JAYA
NIM. B022182012

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023

HALAMAN JUDUL

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELANGGARAN ATAS KETENTUAN
HONORARIUM SAKSI DALAM PEMBUATAN AKTA PPAT OLEH PPAT
SEMENTARA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI INDRA JAYA
NIM. B022182012

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

AKIBAT HUKUM TERHADAP PELANGGARAN ATAS KETENTUAN HONORARIUM SAKSI DALAM PEMBUATAN AKTA PPAT OLEH PPAT SEMENTARA

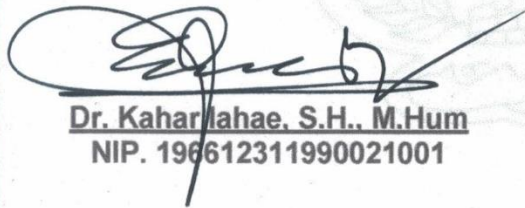
Disusun dan diajukan oleh

ANDI INDRA JAYA
B022182012

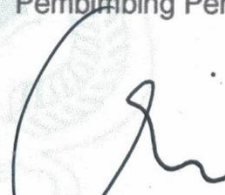
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Pada tanggal 27 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama,


Dr. Kahar/ahae, S.H., M.Hum
NIP. 196612311990021001

Pembimbing Pendamping,


Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn
NIP. 197906092009121001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum
NIP. 196411231990022001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,


Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
NIP. 197312311999031003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : **ANDI INDRA JAYA**
N I M : B022182012
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **AKIBAT HUKUM TERHADAP PELANGGARAN ATAS KETENTUAN HONORARIUM SAKSI DALAM PEMBUATAN AKTA PPAT OLEH PPAT SEMENTARA** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar,

Yang membuat pernyataan,



ANDI INDRA JAYA
NIM. B022182012

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesempatan dan kesehatan kepada penulis sehingga hasil penelitian ini dapat diselesaikan dan ditulis dalam bentuk Tesis dengan Judul Akibat Hukum Terhadap pelanggaran atas ketentuan honorarium saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara.

Tesis ini ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan Studi Program Strata Dua Program Studi Kenotariatan dan memperoleh gelar sebagai Magister Kenotariatan di Sekolah Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Tesis ini penulis persembahkan kepada Ibunda tercinta Hj. Andi Mulyati Mauseng dengan belaian kasih sayangnya telah membesarkan dan mendidik penulis dengan segala kerendahan hati dan doa yang selalu dipanjatkan untuk menyertai tiap langkah penulis. Kepada Ayahanda tercinta H. Nirwan Haedar yang telah membantu dan menafkahi dalam penyelesaian studi penulis dengan penuh perjuangan menempuh hidup yang keras dan penuh rintangan, bahkan terkadang berat untuk dilalui dalam keadaan keterbatasan dan penuh ketabahan. Terkhusus pula kepada Saudaraku Andi Suci Suryawati, Andi Yulia Muniar, S.Si.,MT, dan dr. Andi Vawella, yang tercinta, yang tak henti-hentinya memberi dukungan agar proses penyelesaian penulisan tesis ini berjalan dengan baik.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis

mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. beserta jajarannya; Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K). selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis, Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phill., Ph.D. selaku Sekretaris Universitas Hasanuddin.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., MAP. beserta jajarannya; Prof. Dr. Maskun, S.H., L.L.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber daya dan Alumni, Dr. Ratnawati S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Kemitraan, Riset dan Inovasi.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum. beserta jajarannya.

4. Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum. Selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Muhammad Aswan, S.H.,M.kn Selaku Pembimbing Pendamping yang dengan penuh dedikasi, telah tekun dan giat dalam meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dan memberikan arahan, koreksi dan saran yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.Hum. Selaku penguji I, Bapak Dr. Hasbir Paserangi,S.H.,M.Hum Selaku penguji II, dan Bapak Dr. Octorio ramiz parenrengi, S.H.,M.kn Selaku penguji III. yang telah memberikan berbagai arahan, koreksi dan saran yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan penuh dedikasi telah mengajarkan dan memberikan ilmu pengetahuan serta berbagi pengalaman praktik yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa ikhlas membantu dalam pengurusan berkas-berkas akademik sejak masa perkuliahan hingga penyusunan tesis ini selesai.
8. Seluruh teman-teman mahasiswa Kenotariatan khususnya angkatan 2018-2 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas

seluruh kerjasama dan kebersamaan selama masa studi di Sekolah Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu sehingga tesis ini dapat selesai.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun dalam bentuk penggunaan bahasa. Maka dengan kerendahan hati, penulis menghapkan kritik, saran ataupun masukan yang sifatnya membangun dari berbagai pihak guna penyempurnaan Tesis ini serta kedepannya dapat bermanfaat bagi semua orang.

Penulis

Andi Indra Jaya

ABSTRAK

ANDI INDRA JAYA, 2022 *Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Atas Ketentuan Honorarium Saksi Dalam Pembuatan Akta PPAT Oleh PPAT Sementara*, dibimbing oleh Kahar Lahae Dan Muhammad Aswan.

Dalam ruang lingkup pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang tidak menutup kemungkinan terjadinya pelanggaran khususnya dalam aspek penarikan honorarium. PPAT sementara yang notabenenya camat dalam hal bertindak selaku PPAT sementara khususnya pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah melakukan pelanggaran dalam hal penarikan honorarium pada pembuatan akta PPAT melebihi ketentuan PP 24/2016 dan Permen ATR 33/2021. Permasalahan pada penelitian ini adalah, *pertama*, Apa Akibat Hukum Penarikan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara melebihi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, *kedua*, Apa tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum PPAT Sementara yang menarik honorarium melebihi ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 dan Permen ATR No. 33 Tahun 2021 , serta mengetahui dan menganalisis tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 dan Permen ATR No. 33 Tahun 2021.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Akibat hukum terhadap PPATS yang melanggar ketentuan terkait honorarium merupakan perbuatan melawan hukum, dimana telah diatur secara tegas dalam PP 24/2016 dan Permen ATR 33/2021. 2) Pertanggung jawaban Camat sebagai PPAT Sementara terhadap perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dapat dikenakan sanksi administrasi yang dapat berupa denda dan hukuman berat berupa pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT berdasarkan pp 24/2016 dan Permen 33/2021.

Kata kunci : honorarium, PPAT, PPAT Sementara

ABSTRACT

ANDI INDRA JAYA, 2022 *Legal Consequences For Violations Of Honorarium Provisions In Making PPAT Deeds By Temporary PPAT.* supervised by Kahar Lahae and Muhammad Aswan.

It does not rule out the possibility of violations within the scope of an authorized official making a deed, particularly in the aspect of withdrawing the honorarium. The interim PPAT, who is actually the head of the sub-district in terms of acting as a temporary PPAT, committed a violation by withdrawing the honorarium in making PPAT deeds that exceeded the provisions of PP 24/2016 and Permen ATR 33/2021. The problem in this study is, First, what are the legal ramifications of withdrawing honorarium witnesses in making PPAT deeds by PPAT while exceeding the provisions of PP Number 24 of 2016 concerning Regulations for the Position of Land Deed-Making Officers and ATR Regulation Number 33 of 2021 concerning Land Deed-Making Officials' Service Money, Secondly, what is the temporary PPAT's responsibility in withdrawing honorarium that exceeds the provisions of PP Number 24 of 2016 concerning Regulations for the Position of Land Deed Making Officers and ATR Regulation Number 33 of 2021 concerning Land Deed Making Officers' Service Money.

This study aims to discover and analyze the legal consequences of temporary PPAT that attract honorariums that exceed the provisions of PP No. 24 of 2016 and Permen ATR No. 33 of 2021, as well as to discover and analyze the responsibilities of temporary PPAT in withdrawing honorariums that exceed the provisions of PP No. 24 of 2016 and Permen ATR No. 33 of 2021.

The findings revealed, 1) The legal consequences of PPATS violating honorarium provisions are illegal acts, as expressly stated in PP 24/2016 and Permen ATR 33/2021. 2) Based on PP 24/2016 and Permen 33/2021, the Sub-District Head's responsibility as a Temporary PPAT for acts that are not in accordance with the laws and regulations may be subject to administrative sanctions in the form of fines and severe penalties in the form of temporary dismissal and dismissal with disrespect from the position of PPAT.

Keywords : *honorarium, PPAT, temporary PPAT*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Orisinalitas Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Pendaftaran tanah.....	14
1. Pendaftaran Tanah	14
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	16
3. Sistem Pendaftaran Tanah	21
B. PPAT	30
1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	30
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah	33
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	36
5. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	37
6. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
C. PPAT Sementara	44
1. Pengertian PPAT Sementara	44
2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	47

3. Daerah Kerja Pembuat Akta Tanah Sementara	48
4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	49
D. Saksi dalam pembuatan akta PPAT	53
1. Saksi Instrumenter	56
2. Saksi pengenalan atau saksi <i>Attesterend</i>	58
E. Honorarium	62
F. Akta PPAT	66
G. Landasan Teori	70
H. Alur Berpikir	79
I. Kerangka Berpikir	80
J. Definisi Operasional	81
BAB III METODE PENELITIAN	83
A. Tipe Penelitian dan Pendekatan	83
B. Jenis dan Sumber hukum	84
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	85
D. Teknik Analisis Bahan Hukum	86
BAB IV HASIL PENELITIAN	87
A. Akibat Hukum Penarikan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara melebihi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah	87
1. Pengaturan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara	88
2. Akibat Hukum terhadap Pelanggaran penarikan honorarium saksi oleh PPAT Sementara dalam pembuatan akta PPAT.	90
B. Tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanggung jawab PPAT Sementara dalam pemberian Honorarium saksi	95
1. Tanggung jawab PPAT Sementara dalam penarikan Honorarium	96

2. Sanksi terhadap pelanggaran penarikan honorarium oleh PPAT Sementara dalam pembuatan akta PPAT	104
BAB V Penutup.....	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah digunakan sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya sebagai sumber kehidupan bagi manusia, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah adalah unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu, tanah bagi bangsa Indonesia memiliki hubungan abadi yang bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik.¹

Mengingat peran tanah yang sangat penting maka hal tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai pelaksanaan dari pasal tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan UUPA.

Bahwa dalam lini kehidupan berbangsa dan bernegara, dibutuhkan suatu kepastian hukum yang memadai agar keadilan dan kemanfaatan dapat tercapai. Kebutuhan akan kepastian hukum tersebut dijamin oleh Pemerintah dengan diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Indonesia.² Maka dalam hal ini, para pemegang hak diwajibkan untuk

¹ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012 hal 243

² Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

melakukan pendaftaran tanah yang nantinya akan dijadikan sebagai alat bukti yang sah atas suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT terdiri dari 3 jenis yakni, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT Sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dalam pelaksanaannya PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Bagi daerah tertentu yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum cukup atau masih belum tertutup, Menteri dapat menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara. Dengan memperhatikan peraturan yang ada, penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sama halnya dengan PPAT lainnya hanya saja diangkatnya karena jabatannya sebagai Kepala wilayah kecamatan.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu diatur juga dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, manakala peraturan sebelumnya terdapat kendala dalam rangka pemenuhan kebutuhan PPAT.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian

Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.

Sama halnya PPAT, PPAT Sementara bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada tugas pokok tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum

mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.

Camat yang menjabat PPAT Sementara sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah. akta pembebanan, surat kuasa pembebanan, hak tanggungan. Selain tugas tersebut Camat sebagai PPAT Sementara juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah.

Dalam rangka menjalankan profesinya, seorang PPAT Sementara wajib dilindungi oleh hukum yang berlaku. Hal ini sangat diperlukan karena dalam menjalankan profesinya tidak jarang seorang PPAT Sementara dijadikan sebagai tersangka bahkan terpidana sehubungan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT Sementara. Selain itu, tidak menutup kemungkinan juga bahwa PPAT Sementara dituntut secara perdata oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian ataupun pihak ketiga.³

Salah satu bentuk perlindungan Dalam melakukan perbuatan hukum, PPAT Sementara berkewajiban menghadirkan 2 (dua) orang

³ Hanna Nathasya Rumia Hutapea, *kedudukan saksi instrumenter dalam Pembuatan akta notaris dalam hukum nasional*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2015 hal. 2-3.

saksi, yang pengenalan tentang identitas dan kewenangan dari saksi disebutkan secara tegas dalam akta.

Secara umum saksi merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam perundang-undang. Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan, yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri, baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.⁴

khususnya untuk pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar dan yang belum terdaftar, yang mana adanya perbedaan pemilihan saksi, dalam pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar digunakan saksi instrumenter, sedangkan bagi tanah yang belum terdaftar umumnya digunakan dua orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan.⁵

Hal itu diterangkan berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah republik indonesia, Jika Pejabat menganggapnya perlu maka ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

⁴ G.H.S. Lumban tobing, *peraturan jabatan notaris*, cetakan keempat Erlangga, Jakarta, 1996, hal. 168.

⁵ Renhat Marlianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, I Nyoman Darmadha, *kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak Milik atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah*, Kertha Semaya, Vol 02 NO. 5 tahun 2014. Hal. 02.

Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya. Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.

Secara umum keberadaan jabatan PPAT adalah memberikan pelayanan di bidang pendaftaran tanah kepada masyarakat, sehingga masyarakat akan mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara, PPAT Sementara mempunyai tugas, kewajiban dan tanggung jawab yang sama dengan PPAT sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan tugas pokok sebagian kegiatan pendaftaran tanah, PPAT Sementara tersebut akan mendapat honorarium. Adapun aturan yang mengatur honorarium tersebut, diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berbunyi, "Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak

boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta."

Ketentuan lain yang mengatur terkait honorarium tersebut, diatur pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 tentang uang jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR 33/2021 yang berbunyi, "Uang jasa pejabat pembuat akta tanah dan pejabat pembuat akta tanah sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta."

Ketentuan ini membantu seorang PPAT Sementara dalam menentukan porsi yang diterimanya khususnya pelaksanaan peralihan hak atas tanah, akan tetapi dalam kenyataannya, tetap saja ada kejadian diluar dari ketentuan yang sudah diatur tersebut. Misalnya, suatu peristiwa hukum, diwilayah kampung cikida kabupaten purwakarta yakni saudara nardi selaku kepala desa karya mekar berperan selaku saksi dalam pembuatan akta jual beli (AJB) tanah sawah dengan harga transaksi AJB senilai Rp.45.000.000, dalam pembuatan AJB tersebut saudara nardi Sang kades sempat enggan menandatangani AJB sebagai saksi selama kedua pihak penjual dan pembeli sepakat memberikan satu truk pasir sebagai bagian dari

honorarium saksi, Sehingga akhirnya disepakati dan nardi menerima uang sebesar Rp.1.600.000 atas perannya selaku saksi.⁶

Berdasarkan hal tersebut tidak menutup kemungkinan PPAT sementara yang notabenenya camat atau kepala desa dalam hal bertindak selaku PPAT sementara khususnya pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah melakukan pelanggaran dalam hal penarikan honorarium saksi pada pembuatan akta PPAT melebihi ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hal tersebut, menimbulkan pandangan terhadap pelanggaran atas ketentuan honorarium saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT sementara.

Berdasarkan latar belakang masalah, maka pada penelitian ini dilakukan kajian tentang akibat hukum terhadap pelanggaran atas ketentuan honorarium saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

⁶ Mega nugraha, *Terimah honor melebihi ketentuan, kades di purwakarta di amankan tim saber pungli*, tribun jabar, di akses dari <https://jabar.tribunnews.com/>, pada tanggal 1 januari 2022.

1. Apa Akibat Hukum Penarikan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara yang melebihi ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Apa tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum Penarikan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara melebihi ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi keilmuan dan bagi pembelajaran hukum khusus kenotariatan, baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum dan secara khusus memperkaya kajian dan literatur tentang Honorarium PPAT, PPAT Sementara, termasuk honorarium saksi.
- b. Memberikan pengetahuan dan analisis ilmiah kepada PPAT, khususnya PPAT Sementara, mengenai honorarium dalam pembuatan akta tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pengetahuan dan kesadaran hukum bagi pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta tanah, dalam menegakkan ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Dalam tataran praktis, kiranya dapat memberikan hasil analisis ilmiah dan objektif mengenai honorarium PPAT, PPAT Sementara, termasuk honorarium saksi.

D. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjamin keaslian penelitian tesis ini, maka Penulis melakukan penelusuran kepustakaan mengenai karya ilmiah yang

memiliki topik permasalahan yang hampir sama, namun memiliki objek penelitian yang berbeda. Dari hasil penelusuran kepustakaan, Penulis menemukan 2 (dua) karya ilmiah yang berkaitan satu sama lain, yaitu :

- a. Tesis yang disusun oleh Imam Dwi Fajri, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan judul “Penentuan besaran honorarium pembuatan akta notaris “ pada tahun 2021. Dengan rumusan masalah pertama Bagaimana pertimbangan notaris dalam menentukan besaran honorarium pelayanan jasa notaris, Kedua Bagaimana peranan majelis pengawas notaris terhadap pelanggaran besaran honorarium dan ketiga Bagaimana pengaturan ideal honorarium notaris.
- b. Tesis yang disusun oleh Karina Pramythasari, Program Studi magister kenotariatan fakultas hukum universitas indonesia, dengan judul “keberadaan pejabat pembuat akta tanah sementara di wilayah kabupaten karanganyar” pada Tahun 2016. Dengan rumusan masalah pertama Apakah Wilayah Kabupaten Karanganyar termasuk daerah yang terpencil menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, kedua Bagaimana Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku saat ini dalam mengatur keberadaan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan ketiga Apakah masih relevan keberadaan Camat

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Wilayah Kabupaten Karanganyar.

Berdasarkan judul tesis di atas berikut permasalahannya, maka terdapat perbedaan dengan rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini, dengan demikian penelitian tesis ini dapat dijamin orisinalitas/keasliannya, karena belum ada penelitian sebelumnya untuk topik dan permasalahan yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian pendaftaran tanah yang dikemukakan oleh Boedi Harsono juga tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam bukunya yang berjudul “Hukum Agraria Indonesia” Boedi Harsono memberikan definisi pendaftaran tanah sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”⁷

⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hal 17.

Lebih lanjut, pengertian pendaftaran tanah dapat dilihat pendapat yang dikemukakan oleh Hadi Setia Tunggal, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah “suatu kegiatan administrasi yang dilakukan terhadap tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru. Kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan mengenai status tanah.”⁸

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang telah dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan dan dikemukakan oleh beberapa ahli tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, dalam rangka pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya data pertanahan bagi kepentingan rakyat yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan menerbitkan Sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Frasa kalimat “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang

⁸ Hadi Setia Tunggal, *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*, Harvindo, Jakarta, 2008, hal 1

pertanahan bagi rakyat. Sedangkan kalimat “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

Adapun makna kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan reformasi agraria sebagaimana tercantum dalam konsideran UUPA, diletakkan pada beberapa premis yang menjadi tujuan yang hendak dicapai oleh UUPA, yakni:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan; dan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁹

Upaya mewujudkan reformasi di bidang agraria tersebut, pemerintah menentukan kebijakan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya pemerintah

⁹ Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, hal. 2

untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi : jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah) jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang, tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.¹⁰

Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertipikat. Sehingga dengan Sertipikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Diberlakukannya UUPA merupakan awal sejarah perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, khususnya mengenai Hukum di bidang

¹⁰ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hal. 15

pertanahan dan menghapus dualisme hukum pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, UUPA menegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, selanjutnya pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹¹

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*“initial registrasion”*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak.¹²

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 152

¹² *Ibid*

(*urgen*) dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, khususnya hak milik 100 atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah adalah penting demi tercapainya kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap keabsahan hak milik atas tanah. Melalui pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan Sertipikat tanah serta buku tanah. Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah baik dilakukan secara sporadik maupun sistematis memiliki implikasi hukum tertentu bagi pemegang atau pemilik tanah, yaitu adanya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah bagi pemilik tanah yang telah mendaftarkan tanah miliknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

¹³ Hak milik atas tanah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Lihat, Irma Devita Purnamasari, Hukum Pertanahan, Mizan Pustaka, Bandung, 2010, hal. 3.

Mengenai akibat hukum. pendaftaran tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa terhadap tanah yang telah didaftarkan maka akan memperoleh jaminan kepastian hukum. Dengan kata lain, jika suatu tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak atas tanah. Jika tanah tersebut pernah didaftarkan untuk keperluan pajak tanah, maka biasanya bukti kepemilikan tanah tersebut berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subjek dan objek suatu hak atas tanah.¹⁴

Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut. Keberadaan Sertipikat hak atas tanah merupakan proses dari pendaftaran tanah. Dengan adanya Sertipikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas tanah yang bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang berSertipikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atas tanah seseorang.

Di negara Indonesia, Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1)

¹⁴ J. Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hal. 106

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, maka faktor aman sebagai salah satu asas dan tujuan pendaftaran tanah haruslah diartikan oleh badan pertanahan Nasional sebagai keharusan berhati-hati, cermat, dan teliti dalam memproses penerbitan Sertipikat tanah dan pekerjaan pendaftaran tanah agar tercapai kebenaran mengenai siapa pemilik tanahnya dan apa yang menjadi objek miliknya mengenai luas, batas dan lokasi yang disebutkan dalam isi Sertipikat.

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Tanah bagi bangsa Indonesia memiliki sifat religius, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara republik Indonesia merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa.¹⁵ Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, maka kedudukan tanah dalam kehidupan manusia begitu penting, yaitu sebagai sumber kesejahteraan dalam kehidupan manusia. Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia begitu penting, baik itu sebagai tempat tinggal, pertanian, usaha dan lain sebagainya.¹⁶

Hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia mengenal adanya hubungan yang abadi antara tanah dengan warga negara Indonesia. Hubungan ini menjadi hubungan yang sangat sakral

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2012, hal. 82.

¹⁶ Andy Hartono, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laskbang Yustisia, Surabaya, 2015, hal. 4.

sehingga menjadi lahir lah hubungan magis antara tanah dengan pemiliknya dalam masyarakat.¹⁷ Hubungan yang abadi antara manusia dengan tanah sebagaimana dimaksud, dapat dilihat penjelasan Urip Santoso sebagai berikut:

“Bahwa hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah yang meliputi bumi, air, serta ruang angkasa Indonesia adalah bersifat abadi. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka dalam keadaan apapun dan bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memusnahkan atau meniadakan hubungan tersebut.”¹⁸

Begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin lama semakin mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan. tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, sementara jumlah tanah yang tersedia luasnya semakin menyempit karena sifatnya yang tetap dan terbatas.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka penguasaan atau pemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas kepemilikannya. Upaya pemerintah dalam mewujudkan tertib di bidang pertanahan adalah dengan membuat regulasi hukum pertanahan yang berlaku secara nasional, yaitu dengan

¹⁷ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hal. 17

¹⁸ Urip Santoso., Op. Cit., hlm. 54.

diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).¹⁹

UUPA mengandung suatu prinsip atau asas bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti terwujudnya kebahagiaan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya.²⁰

Hak menguasai negara atas tanah dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu secara politis dan dalam arti pemberian hak-hak atas tanah. Dalam hal pemberian hak-hak atas tanah, negara menentukan dan mengatur hak yang dapat dipunyai atas bagian dari Bumi Air, dan ruang angkasa. Berdasarkan hak menguasai negara dimungkinkan untuk memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan asal sesuai dengan prinsip nasionalitas dan persyaratan penggunaannya.²¹

Pemberian hak milik atas tanah oleh pemerintah memperhatikan asas nasionalitas yang dianut dalam UUPA. Prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dengan kata lain, hanya warga negara Indonesia yang

¹⁹ Irwan Permadi, *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hal. 2

²⁰ Ilyas Ismail, *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*, Ciptapustaka Media Perintis, Bandung, 2011, hal. 26

²¹ Muhammad Yamin, Op. Cit. hal. 6

berkedudukan sebagai subjek hak milik. Ini berarti, orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus hak milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah yang berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa dengan jangka waktu terbatas.²²

Berdasarkan atas hak menguasai negara, maka pemerintah menentukan dan memberikan sesuatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum, dan tentunya hak tersebut harus memperoleh jaminan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan tujuan UUPA, yakni meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka pemerintah melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, yang menyebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran hak atas tanah merupakan upaya mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.”²³

²² Maria S. W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2005, hal. 153.

²³ Urip Santoso, Op.Cit., Jakarta, 2012, hal. 10

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Terdapat 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.

Asas iktikad baik menyatakan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik, maka akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Guna melindungi orang yang beriktikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif.

Berbeda halnya dengan asas *nemo plus iuris*, yang menyatakan bahwa orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.

Sistem positif, maka daftar umumnya mempunyai kekuatan pembuktian, di mana orang yang terdaftar adalah sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

Pendaftaran tanah dengan sistem negatif, maka daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang tidak mendaftarkan haknya, inilah kekurangan dari sistem negatif. Sebaliknya sistem negatif memiliki kelebihan tersendiri sebagai suatu sistem yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.

Sistem publikasi positif mengandung unsur-unsur bahwa negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Perolehan tanah dengan itikad baik melalui cara sebagai yang

diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti pendaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Sistem publikasi positif, maka calon pembeli dan calon kreditur secara mutlak boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh Instansi Pendaftaran Tanah dan akan dilindungi oleh hukum, jika dengan itikad baik melakukan perbuatan hukum berdasarkan data tersebut. Dalam hal ini pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Sementara itu, dalam penyelenggaraan pendaftaran yang menggunakan sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur. Sekalipun sudah didaftar atas nama seseorang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Dalam sistem ini pemegang hak yang sebenarnya masih dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali tanah yang dipunyainya, apabila perbuatan hukum pemindahan hak atau pembebanan hak yang dilakukan terbukti cacat hukum atau tidak dilakukan oleh pihak yang berhak. Jadi, yang menentukan sahnya pemindahan kepada pihak lain dan sahnya pembebanan yang dilakukannya adalah sah tidak perbuatan hukum yang mendasarinya bukan pelaksanaan pendaftarannya.

Berdasarkan uraian di atas, dipahami bahwa dalam sistem publikasi negatif pendaftaran tanah dengan sistem negatif tidak

memberikan jaminan kepastian hukum secara mutlak, bahwa penguasaan tanah yang diperolehnya atau pembebananan hak yang bersangkutan di kemudian hari tidak akan diganggu gugat. Dalam sistem ini surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Di sini pengadilan yang akan memutus alat pembuktian mana yang benar. Dalam sistem publikasi negatip berlaku asas hukum "*nemo plus*", yaitu bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Mengatasi kelemahan dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik oleh negara yang menggunakan sistem publikasi negatip, umumnya menggunakan lembaga yang dikenal sebagai lembaga "*acquisitieve verjaring*" atau lembaga "*reverse possession*". Dalam hal ini, apabila penerima hak yang beritikad baik bertindak tegas selaku pemilik dan yang bersangkutan menguasai tanah secara nyata dan terbuka selama sekian tahun, tanpa ada pihak lain yang menggugat, maka oleh hukum dia ditetapkan sebagai pemiliknya, yang hak kepemilikannya tidak lagi dapat diganggu gugat, juga tidak oleh pihak yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya.

Indonesia tidak memakai sistem publikasi negatif yang murni, karena sistem pendaftaran yang dipakai oleh UUPA adalah “sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).²⁴ Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dengan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar

Pendaftaran tanah menurut UUPA, sistem publikasi yang dipakai masih tetap menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu “sistem publikasi negatif “. Namun perkembangannya, sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penyelenggaraan pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif”.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (*system Torrens/registration of titles*), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni.

²⁴ Urip Santoso, Op. Cit., hlm. 49

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan sistem negatif mengandung unsur positif yang didaftarkan bukan aktanya, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan- perubahannya kemudian.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pendaftaran hak dalam buku tanah Kantor Pertanahan, maka perlu dilaksanakan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Untuk itu, dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dituntut peran aktif dari Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Artinya, meskipun pemerintah tidak menjamin kebenaran substansial dari data yuridis dan data fisik pendaftaran tanah, bukan berarti dalam proses pendaftaran tanah tidak dilakukan penelitian mengenai kebenaran dari data yuridis dan fisik terhadap subjek, dan objek tanah.

B. PPAT

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan

pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu. mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu

melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang

dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²⁵

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

²⁵ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Akta Jual beli
- b. Akta Tukar menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

- e. Akta Pembagian hak bersama
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- h. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.²⁶

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.²⁷

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

²⁶ Pasal 96 peraturan kepala badan pertanahan nomor 8 tahun 2012

²⁷ Yanly Gandawidjaja. Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah. Bandung. Tesis. Universitas Katolik Parahyangan. 2002. Hal 5.

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.²⁸

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas

²⁸ Didik Ariyanto. Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gbrongan. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. 2006. Hal, 29-30.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a) Cuti
- b) Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan.
- d) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

5. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.

PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I. Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka

setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- 1) Telah meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- 3) Diberhentikan oleh Menteri.

Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas :

- a. Diberhentikan dengan hormat karena :
 - 1) Permintaan sendiri.
 - 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
 - 3) Jiwanya.
 - 4) Merangkap jabatan.

- 5) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 6) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.
- b. Diberhentikan dengan tidak hormat karena:
- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - 2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- c. Diberhentikan sementara karena:
- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
 - 2) Tidak melaksanakan jabatan
 - 3) PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
 - 4) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - 5) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di

kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.

- 6) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 7) Berada di bawah pengampuan; dan/atau
- 8) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah

ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

6. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT

akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.

Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang

C. PPAT Sementara

1. Pengertian PPAT Sementara

Lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961, selain pejabat yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa :

1. Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu, karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.

2. Jika untuk sesuatu kecamatan yang dimaksud telah diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi Kepala dari kecamatan itu.

Selain itu dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , disebutkan dengan jelas bahwa untuk mempermudah rakyat di desa-desa dalam wilayah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Dari ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, dapat dikatakan bahwa untuk sesuatu daerah yang belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat atau Kepala Desa yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ditunjuk karena jabatannya untuk daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penegasan penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sendiri untuk pertama kalinya terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Dimana dalam Peraturan

Pemerintah ini, dapat diketahui ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dari ketentuan diatas, maka pembagiannya adalah sebagai berikut:

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu mereka yang telah lulus ujian jabatan PPAT;
2. Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara;
3. Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

Ada pertanyaan atas akta-akta tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apakah juga akta otentik, maka kita dapat bersikap

membenarkan karena tidak ada disebutkan secara khusus tentang status Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, demikian juga dengan akta-akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Termasuk juga akta –akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti jika Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya cuti dan yang diangkat sebagai pengganti sementara karena Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya diberhentikan sementara.²⁹

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan beberapa peraturan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa Kepala Kecamatan dalam hal ini Camat yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada hakikatnya merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (*ex officio*) untuk melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni membuat akta di suatu daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut juga merupakan akta otentik yang dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah sama dengan tugas pokok PPAT pada umumnya, yakni membantu

²⁹ A.P Parlindungan, op.cit., hlm.176.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan tercapainya pelaksanaan tujuan pendaftaran tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikenal 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang salah satunya adalah PPAT Sementara. Mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut diatur dengan jelas dalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerjanya”.

Berdasarkan Peraturan tersebut, maka jelaslah bahwa tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ialah sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kewenangan tersebut sesuai dengan daerah kerja PPAT Sementara yang bersangkutan.

3. Daerah Kerja Pembuat Akta Tanah Sementara

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, ditegaskan bahwa daerah kerja PPAT

Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Camat dalam hal ini merupakan Kepala Kecamatan yang ditunjuk menjadi PPAT Sementara, sehingga wilayah kerjanya sebagai PPAT Sementara tersebut adalah wilayah kerjanya sebagai Kepala Kecamatan dalam suatu Kecamatan yang dimaksud, begitu juga halnya dengan Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Perbedaan yang mendasar mengenai wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya hanya terletak pada penunjukannya saja sebagai Pejabat Pemerintah.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Berdasarkan penjelasan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, bahwa apabila untuk sesuatu Kecamatan belum ditunjuk seorang Pejabat secara Khusus, maka Camat karena jabatannya menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, artinya tanpa memerlukan surat keputusan dari Menteri Pertanian dan Agraria. Maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan PPAT Sementara itu adalah Kepala Kecamatan, dan pengangkatan seorang Camat sebagai PPAT Sementara ditunjuk langsung karena jabatannya. Namun dengan berkembangnya hukum di Indonesia pada saat ini serta guna menjamin kepastian hukum, penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara

memerlukan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dinyatakan dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wewenang untuk mengangkat dan memberhentikan camat sebagai PPAT ialah menjadi wewenang Kepala Kantor Wilayah. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, Camat yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan pengangkatan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah melalui Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan tentang penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dapat dijelaskan sebagai berikut:³⁰

1. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang masih tersedia formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

³⁰ urip Santoso, op.cit., hlm. 331.

2. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
3. Surat Keputusan Penunjukan tersebut diberikan setelah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.
4. Sedangkan penunjukan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.

Syarat-syarat bagi Camat untuk dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yaitu:

1. Sebelum Camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan juga wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dimana penyelenggarannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi dengan tujuan untuk menambah kemampuannya dalam melaksanakan tugas jabatannya

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Sementara, bagi Camat yang akan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah maka tidak wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan tersebut.

2. Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditetapkan oleh Kepala BPN RI yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kakanwil BPN Provinsi).
3. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala BPN RI dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kakanwil BPN Provinsi.
4. Apabila keputusan penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diselenggarakan Kakanwil BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kakanwil BPN Provinsi atas nama Kepala BPN RI.
5. Keputusan penunjukan

tersebut diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.

Sedangkan mengenai pemberhentian PPAT Sementara, berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa, atau bagi yang bersangkutan dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, karena tidak lagi memegang jabatannya dan/atau telah menyelesaikan penugasannya juga tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti ini tidak lagi berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Disamping itu, mengenai penyerahan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berlaku bagi PPAT Sementara, dimana yang bersangkutan wajib menyerahkan Protokol PPAT tersebut kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

D. Saksi dalam pembuatan akta PPAT

Pada umumnya, saksi merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam perundang-undang. Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan, yakni menerangkan apa yang ia

saksikan sendiri, baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.³¹

Pada pasal Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”

Saksi PPAT harus dikenal oleh PPAT atau diperkenalkan kepada PPAT dan kewenangannya kepada PPAT oleh penghadap. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta. Saksi ialah seseorang yang dijadikan alat bukti dapat memperkuat pembuktian bahwa telah ada hubungan hukum yang terjadi dengan dibuatnya perjanjian karena perjanjian di bawah tangan tidak sekuat akta autentik.³²

Dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya untuk pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar dan yang belum terdaftar yang mana adanya perbedaan pemilihan

³¹ G.H.S. Lumban tobing, *Op Cit.* h168

³² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 tentang Notaris*. Cetakan kelima, Refika Aditama, Surabaya. 2018, hal. 150.

saksi, dalam pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar digunakan saksi instrumenter, sedangkan bagi tanah yang belum terdaftar umumnya digunakan dua orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan.³³

Menurut ketentuan pasal 22 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah republik indonesia, Jika Pejabat menganggapnya perlu maka ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya. Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.

Berdasarkan saksi yang dimaksud diatas tersebut tidak dijelaskan pada uu yang mengatur mengenai PPAT, namun dalam ruang lingkup kenotariatan dikenal dua macam saksi, yaitu saksi instrumenter dan

³³ Renhat Marlianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, I Nyoman Darmadha, *kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak Milik atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah*, Kertha Semaya, Vol 02 NO. 5 tahun 2014. Hal. 02.

saksi pengenal. Yang mana saksi tersebut masih digunakan baik notaris maupun ppat dalam pembuatan akta.

1. Saksi Instrumenter

Saksi instrumenter adalah saksi dalam akta Notaris yang merupakan para saksi yang ikut serta di dalam pembuatan terjadinya akta.³⁴ Para saksi ikut serta di dalam pembuatan terjadinya akta (*instrument*) itu dan itulah sebabnya dinamakan saksi instrumenter (*instrumentaire getuigen*) dengan jalan membubuhkan tanda tangan, memberikan kesaksian tentang kebenaran adanya dilakukan dan dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang, yang disebutkan dalam akta itu dan yang disaksikan oleh para saksi.³⁵

Ketentuan bahwa dalam pembacaan akta Notaris harus dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, hal ini sejalan dengan Asas dalam Hukum Acara Pidana dengan istilah *Asas Unus Testis Nullus Testis* yang diatur dalam pasal 169 HIR/Pasal 306 RBg yang berbunyi keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain di muka pengadilan tidak boleh dipercaya.

Jadi keterangan seorang saksi saja adalah tidak cukup untuk membuktikan bahwa dalih yang dikemukakan dalam gugatan terbukti. Prinsip tersebut diatas juga dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, yang tersimpul dalam pasal 185 ayat (2) KUHAP yang

³⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, hal. 168

³⁵ *Ibid.*

menyatakan keterangan seorang saksi saja tidak cukup untuk membuktikan bahwa terdakwa bersalah terhadap perbuatan yang didakwakan kepadanya.

Syarat-syarat untuk menjadi saksi instrumenter diatur dalam suatu peraturan tersendiri, yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Staatblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris tersebut telah jelas diatur mengenai saksi instrumenter.

Di dalam Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut telah jelas diatur mengenai saksi dalam peresmian dan pembuatan akta notaris yang berupa persyaratan bagi para saksi. Adapun ketentuan yang diatur dalam Pasal 40 UUNJ, untuk menjadi saksi diantaranya sebagai berikut :

1. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
2. Cakap melakukan perbuatan hukum;
3. Mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
4. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
5. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat
6. dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Dilihat dari sifat dan kedudukannya sebagai saksi, maka para saksi turut mendengarkan pembacaan dari akta itu, juga turut menyaksikan perbuatan atau kenyataan yang dikonstantir itu dan penandatanganan dari kata itu. Para saksi tidak perlu harus mengerti apa yang dibacakan itu dan juga bagi mereka tidak ada kewajiban untuk menyimpan isi dari akta itu dalam ingatannya. Para saksi tidak bertanggung jawab terhadap isi akta itu.

2. Saksi pengenalan atau saksi *Attesterend*

Saksi *Attesterend* / saksi pengenalan, yakni saksi yang memperkenalkan penghadap kepada Notaris dikarenakan penghadap tersebut tidak bisa dikenal oleh notaris atau dikarenakan tidak memiliki identitas atau Notaris meragukan identitasnya, maka Notaris minta diperkenalkan oleh saksi *attesterend*. Pengenalan penghadap tersebut harus dinyatakan dalam akta.³⁶

Pada pembuatan akta autentik terdapat juga saksi pengenalan. Para penghadap yang akan membuat suatu akta autentik diperkenalkan oleh saksi pengenalan kepada notaris. Para penghadap biasanya akan diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan agar notaris tersebut dapat lebih mengenal para penghadapnya, serta pengenalan tersebut akan disebutkan di dalam akta secara tegas.³⁷

³⁶ Hanna Nathasya Rumia Hutapea, *Op.Cit*, hal. 46.

³⁷ Pebry dirganaara, *Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan yang Diberikan dalam Pembuatan Akta Autentik*, akta comitas, jurnal hokum kenotariatan, Vol 4 No.2, 2019, hal. 187-197.

Pengenalan tersebut disertai dengan notaris/PPAT melihat kartu identitas dari para penghadap selain melihat identitas penghadap, saksi pengenal juga harus benar-benar mengenal para penghadap dikarenakan saksi pengenal tersebut yang lebih mengetahui identitas maupun kebenaran dari penghadap.³⁸

Keberadaan saksi dalam akta yaitu saksi tersebut ikut mendengar pada saat pembacaan akta serta membubuhkan tanda tangan pada tahap akhir akta. Akan tetapi dalam salah satu tahap validasi yaitu pada saat penandatanganan akta, seorang saksi *attesterend* tidak diharuskan menandatangani, namun apabila mereka tetap ingin membubuhkan tandatangannya tidak ada larangan untuk hal tersebut.³⁹

Keberadaan saksi pengenal ini dapat memberikan rasa percaya kepada notaris/PPAT mengenai para pihak yang menghadap. Kehadiran saksi pengenal juga dapat atas kehendak dari para penghadap karena para penghadap tidak dapat memperkenalkan dirinya kepada notaris dapat dikarenakan karena penghadap sudah berusia lanjut.⁴⁰

Seorang notaris/PPAT selalu membuat akta berdasarkan prinsip kehati-hatian sehingga dimungkinkan akta yang merupakan produk yang dibuat oleh seorang notaris tidak mengalami cacat hukum.

³⁸ Pebry dirganaara, *Op.Cit.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid*

Meskipun telah menerapkan prinsip kehati-hati namun tidak jarang akta notaris tersebut bermasalah dikarenakan terdapat keterangan palsu yang diberikan penghadap yang mengakibatkan apa yang dituangkan di dalam akta tersebut merupakan hal yang tidak benar. Ada beberapa jenis pemalsuan yaitu:

a. Pemalsuan Intelektual

Merupakan suatu keterangan baik berupa tulisan maupun lisan yang sejak awal dibuat tidak benar guna menguntungkan dirinya sendiri.

b. Pemalsuan Material

Merupakan suatu pemalsuan yang sengaja dibuat sesuai dengan aslinya baik berupa benda maupun tulisan yang dipalsukan guna keuntungan semata.⁴¹

Notaris/PPAT dalam pembuatan akta autentik hanya menuangkan keinginan serta keterangan-keterangan yang diberikan oleh para penghadap yang menghadap ke notaris agar keinginan serta keterangan tersebut dapat dimuat ke dalam bentuk suatu akta autentik agar dapat dijadikan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam suatu perbuatan hukum serta dapat memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang mengikat. Dalam terjadinya cacat hukum dalam pembuatan akta autentik dalam hal terdapat identitas

⁴¹ Akhmad, S. N., *Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan*. Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, vol 3 no.1, 2019, hal. 84-89.

palsu, notaris memiliki kewajiban untuk dimintai pertanggungjawaban apabila dalam akta tersebut terbukti mengandung keterangan palsu. Notaris dalam hal ini hanya menuangkan keterangan yang didapat dari para penghadap. Apabila pada suatu akta autentik terdapat keterangan palsu maka tanggung jawab atas adanya keterangan palsu tersebut dapat dimintai terhadap penghadap dengan saksi pengenalnya. Hal tersebut karena kedudukan dari saksi pengenal terhadap akta tersebut yaitu merupakan pihak yang memperkuat keterangan dari penghadap dikarenakan saksi pengenal yang dianggap lebih mengenai penghadap.⁴²

Apabila terdapat unsur kesengajaan bahwa penghadap dengan sengaja menggunakan keterangan palsu yang termuat dalam surat tersebut maka menurut Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya disebut KUHP) menyatakan apabila terdapat pemalsuan surat maka dapat diancam penjara selama 7 (tujuh) tahun. Dari penjelasan diatas dapat diartikan apabila dalam akta autentik terdapat cacat hukum dikarenakan adanya keterangan palsu yang terkandung dalam akta tersebut, maka pihak notaris tidak mampu dimintai pertanggung jawaban, karena notaris hanya bertugas untuk mencatat dan menuangkan apa yang keinginan dari para penghadap ke dalam suatu akta autentik notaris/PPAT dalam hal ini tidak memiliki kewajiban dalam hal mencari tahu ataupun menyelidiki mengenai

⁴² Pebry dirganaara, *Op.Cit.*

kebenaran dari keterangan yang diberikan oleh penghadap. Sedangkan apabila saksi pengenal mengetahui bahwa keterangan yang diberikan oleh penghadap merupakan keterangan palsu maka saksi pengenal tersebut dapat dikenakan pidana yaitu turut serta membantu perbuatan pidana yang tercantum pada ketentuan Pasal 56 ayat (2) KUHP, Dikarenakan saksi pengenal merupakan orang yang lebih menganal penghadap serta mengetahui tujuan dari penghadap untuk datang ke kantor notaris/PPAT.

E. Honorarium

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, honorarium diartikan sebagai upah atas imbalan jasa, Honorarium juga dapat didefinisikan sebagai upah di luar gaji.⁴³

Honorarium juga dapat didefinisikan sebagai pembayaran yang dilakukan untuk memberikan pengakuan kepada individu atas layanan dari mereka. Secara umum, honorarium diberikan berdasarkan kebiasaan atau kepatutan, bukan penetapan harga tertentu. Sehingga, besaran nominal honorarium bisa berbeda-beda tergantung kebijaksanaan pembayar.

Selain istilah honorarium dalam pembayaran suatu perbuatan terdapat istilah lain seperti :

a. Gaji

⁴³ Kamus Besar Bahasa Indonesia diakses dari <http://kbbi.web.id/saksi> tanggal 04 september 2022.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia), gaji adalah upah dari kerja yang dibayar dalam waktu yang tetap, atau balas jasa yang diterima pekerja dalam bentuk uang berdasarkan waktu tertentu.⁴⁴

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa salah satu ciri utama gaji adalah pembayarannya yang dilakukan dalam periode atau jangka waktu tertentu.

b. Upah

Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, upah adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.⁴⁵

Pengertian upah juga dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Upah adalah hak berupa uang sebagai imbalan pekerjaan yang telah dilakukan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan sesuai dengan perjanjian kerja, kesepakatan, atau undang-undang termasuk tunjangan untuk pekerja/buruh dan keluarganya, definisi upah tak menyebutkan tentang periode waktu tertentu.

c. Jasa

⁴⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia diakses dari <http://kbbi.web.id/saksi> tanggal 25 Desember 2022.

⁴⁵ *Ibid.*

Menurut kamus Bahasa Indonesia, perbuatan yang baik atau berguna dan bernilai bagi orang lain, negara, instansi, dan sebagainya.⁴⁶

Pengertian jasa adalah suatu aktivitas atau tindakan apat diidentifikasi, yang direncanakan dan dilaksanakan untuk memenuhi permintaan dan kepuasan konsumen.

Dilihat dari keterangan tersebut diatas terdapat perbedaan dari pemberian bayaran, Pemberian honorarium, biasanya memiliki kondisi atau ketentuan yang harus dipatuhi, gaji, merupakan hak pekerja yang didapatkan pada waktu yang telah ditentukan dan sepakati, upah, hak untuk pekerja lepas (freelancer), pekerja harian, pekerja musiman, dan pekerja borongan. Yang mana pemberian pembayaran, waktunya tidak menentu dan bergantung pada lama kerja atau selesainya suatu pekerjaan. Lain halnya jasa sangat mudah berubah-ubah, tergantung pada siapa, kapan, dan di mana suatu jasa dikerjakan. Itulah sebabnya mengapa tidak ada hasil jasa yang persis sama meskipun dilakukan oleh satu orang.

Secara umum, honorarium merupakan pembayaran sukarela yang diberikan kepada seseorang untuk layanan yang biayanya tidak diwajibkan secara hukum atau tradisional. Honorarium biasanya

⁴⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia diakses dari <http://kbbi.web.id/saksi> tanggal 25 Desember 2022.

digunakan untuk membantu menutupi biaya terhadap seorang ahli dalam satu tugas tertentu.

Jika merujuk pada honorarium umum, maka sebetulnya tidak ada ketentuan hukum khusus yang mengaturnya. Namun dalam urusan dinas instansi pemerintahan, Advokat (pengacara), beserta notaris, PPAT serta PPAT Sementara terdapat ketentuan hukum mengenai honorarium ini.

Ketentuan yang mengatur tentang honorarium diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi, "Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta."

Lain halnya, Permen ATR no 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah di atur pada Pasal 1 ayat (1) sampai 4 yang berbunyi :

- 1) " Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- 2) Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah termasuk honorarium saksi dalam pembuatan akta.
- 3) Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada nilai ekonomis.
- 4) Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditentukan dari harga transaksi setiap akta dengan rincian sebagai berikut:
 - a. kurang dari atau sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 1% (satu persen);
 - b. lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), paling banyak sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen);

- c. lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,5% (nol koma lima persen); atau
- d. lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen). “

F. Akta PPAT

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴⁷ Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik.⁴⁸ Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip *prudential regulation* (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip *prudence* (hati-hati atau kebijaksanaan). *Black's Law Dictionary* memberikan uraian tentang “*prudence*” sebagai berikut:

“Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required

⁴⁷ Made Anggara Giri. *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2013. Hal, 8.

⁴⁸ Djoko Poernomo. *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. 2006. Hal. 8.

by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad contrasted with negligence."

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas prudence sebagai:

"That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be the thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils."

"Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar."

Penjelasan lebih lanjut dari teori prudence yang dikembangkan oleh Adam Smith dapat ditemukan bahwa prudence adalah:

"Keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar."

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti Letter C, dapat segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih Letter C, maka secara hati-

hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.⁴⁹

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.⁵⁰

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT

⁴⁹ Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*. Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Surabaya. 2018. Hal, 459-462.

⁵⁰ Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1. Jakarta. Penerbit PT.Raja Grafindo Persada. 2016 Hal. 68.

karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

G. Landasan Teori

Teori adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dalam dunia fisik tersebut tetapi merupakan suatu abstraksi intelektual di mana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris. Artinya teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimanapun meyakinkan, tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar. Kerangka teori adalah menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan menginterpretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang terdahulu.⁵¹

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, kepastian adalah:⁵²

1. perihal (keadaan) pasti;
2. ketentuan;
3. ketetapan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.⁵³

⁵¹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal.19.

⁵² Kamus Besar Bahasa Indonesia diakses dari <http://kbbi.web.id/saksi> tanggal 1 oktober 2022.

⁵³ *Ibid.*

Menurut Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut :⁵⁴

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
5. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.⁵⁵

⁵⁴ Kusumasari, Diana. 2022. *Teori Kepastian Hukum*. Gramedia Blog, di akses di Website: www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum , pada tanggal 1 oktober 2022.

⁵⁵ *Ibid*.

Menurut Achmad Ali:

Aliran yuridis dogmatik-normatif-legalistik-positivistis ini bersumber dari pemikiran kaum "legal positivism" di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai "kepastian undang-undang", memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (legal rules), norma-norma hukum (legal norms) dan asas-asas hukum (legal principles). Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan "legal certainty" (kepastian hukum), yang dipersepsikan hanya sekadar "kepastian undang-undang".⁵⁶

Menurut penganut legalistik, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil, dan tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas warga masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum (legal certainty) dapat terwujud. Hukum identik dengan kepastian.⁵⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo:

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku; pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang: *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh, hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat.

Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

⁵⁶ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana, Jakarta, 2017, hal. 228.

⁵⁷ Achmad Ali, *Op.Cit*, hal. 229

Apapun yang terjadi, peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat: *lex dura, sed tamen scripta* (undang-undang itu kejam, tetapi memang demikian bunyinya).⁵⁸

Menurut Achmad Ali, dalam aliran dogmatik-normatif dan konsep kepastian hukum (legal certainty) terdapat 2 (dua) ajaran yang terdiri dari :

a. Ajaran Prioritas Baku; dan

Menurut Achmad Ali :⁵⁹

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Bagi Radbruch, ketiga ide dasar hukum itu merupakan tujuan hukum secara bersama-sama, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Namun selanjutnya, timbul pertanyaan, apakah hal itu tidak menimbulkan masalah di dalam praktik?

Radbruch mengajarkan bahwa kita harus menggunakan asas prioritas, di mana prioritas pertama adalah keadilan, kedua adalah kemanfaatan dan terakhir barulah kepastian hukum. Kemanfaatan dan kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan keadilan, demikian juga kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan kemanfaatan.

b. Ajaran Prioritas Kasuistik

Ajaran prioritas kasuistik ini timbul sebagai akibat dari kehidupan manusia modern yang semakin kompleks dengan permasalahan hukum yang seringkali tidak dapat lagi dipecahkan dengan menggunakan ajaran prioritas baku, oleh karena dalam pemecahannya

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, (untuk selanjutnya akan disebut Sudikno Mertokusumo I), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Revisi)*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, hal. 207-209.

⁵⁹ Achmad Ali, *Op.Cit*, hal. 231

menimbulkan pertentangan antara kebutuhan hukum dalam kasus-kasus tertentu, seperti adakalanya dalam suatu kasus, keadilan yang lebih tepat diprioritaskan ketimbang kemanfaatan dan kepastian hukum, tetapi dalam kasus lain, justru kepastian hukum yang lebih tepat diprioritaskan ketimbang keadilan dan kemanfaatan. Ajaran prioritas kasuistik ini merupakan suatu konsep termutakhir yang paling relevan untuk menjawab masalah-masalah hukum dalam dunia praktik hukum dewasa ini.

Radbruch berbicara tentang adanya cita hukum (*idee des rechts*) yang terdiri atas 3 (tiga) nilai dasar (*grundwerten*), yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmaeszigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).

Menurut Satjipto Rahardjo dalam Achmad Ali:⁶⁰

Kepastian hukum menyangkut masalah "*law Sicherheit durch das Recht*" seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah "*Sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan". Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian hukum menghendaki bahwa hukum haruslah dipatuhi, dilaksanakan dan dalam penegakannya tidak boleh menyimpang dari

⁶⁰ Achmad Ali. *Op Cit.* hal. 234-235

apa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum memberikan suatu jaminan kepastian bagi hak dan kewajiban setiap orang. Kepastian hukum menciptakan ketertiban di dalam masyarakat, dengan terciptanya ketertiban di dalam masyarakat, maka kepentingan, hak dan kewajiban setiap warga masyarakat akan terlindungi.

2. Teori Tanggung jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, tanggung jawab adalah :

keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.⁶¹

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan perbuatan.⁶²

menurut Titik Triwulan :⁶³

pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk member pertanggungjawabannya.

⁶¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia diakses dari <http://kbbi.web.id/saksi> tanggal 1 oktober 2022.

⁶² Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal. 19.

⁶³ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 48.

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”⁶⁴ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁶⁵

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:⁶⁶

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal

⁶⁴ Hans Kelsen (a) ,*General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (terjemahan somardi), BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81

⁶⁵ *Ibid*, hal. 83

⁶⁶ Hans Kelsen (b), *Teori Hukum Murni*, (terjemahan Raisul Mutaqien), Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140

dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁶⁷ Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usaha nya.

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana liability menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. Liability didefenisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Liability juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan responsibility berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. Responsibility juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-

⁶⁷ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Op.Cit*, hal. 49.

Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. Liability based on fault, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.
- b. Strict liability (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.⁶⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :⁶⁹

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian;
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*);
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya

⁶⁸ Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, edisi ke-8, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2018, hal. 334-335.

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 503.

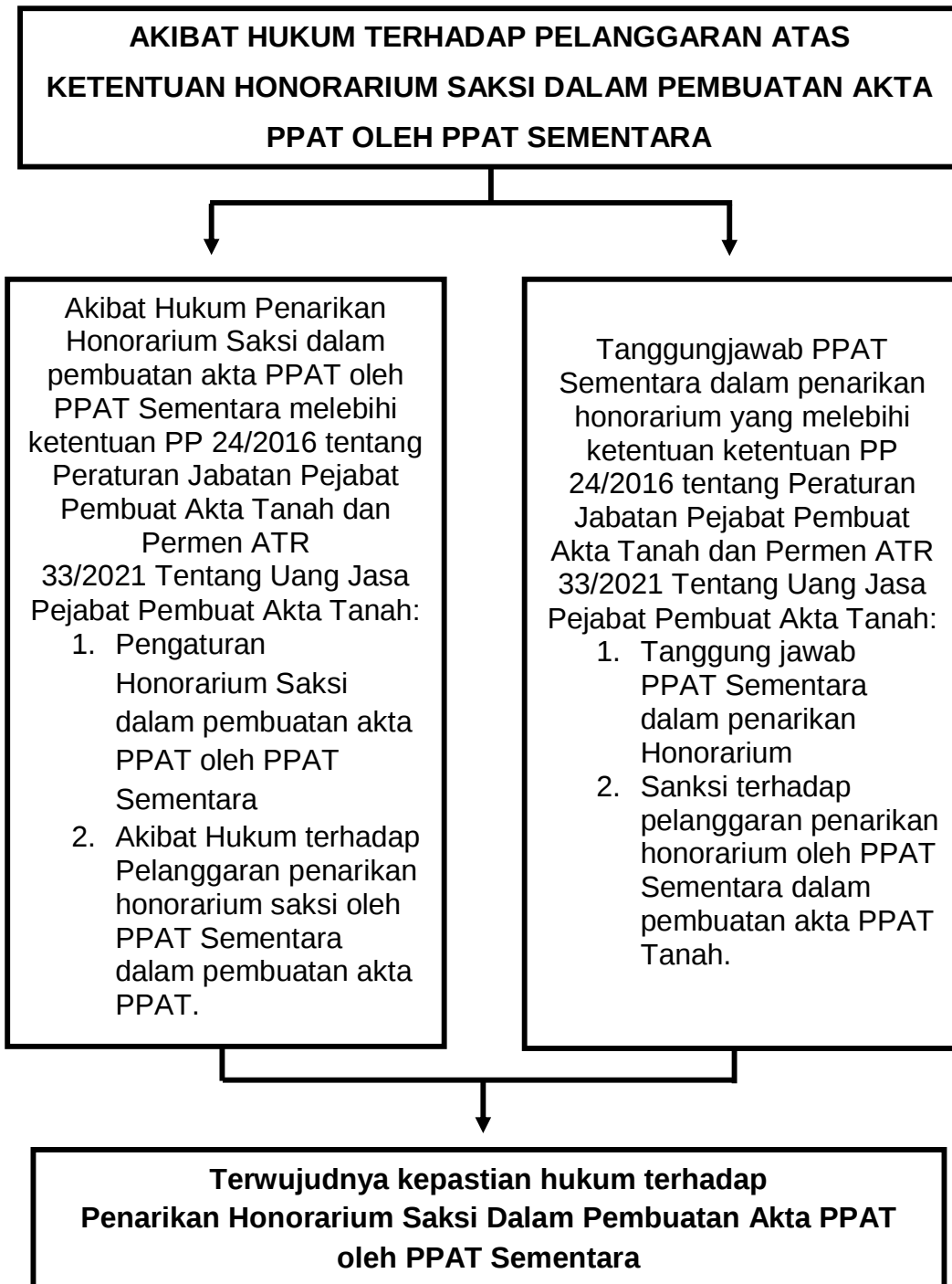
meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

H. Alur Berpikir

Penelitian ini difokuskan pada 2 (dua) variabel utama sebagai berikut:

1. Apa Akibat Hukum Penarikan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara melebihi ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah:
 - Pengaturan Honorarium Saksi dalam pembuatan akta PPAT oleh PPAT Sementara
 - Akibat Hukum terhadap Pelanggaran penarikan honorarium saksi oleh PPAT Sementara dalam pembuatan akta PPAT.
2. Tanggungjawab PPAT Sementara dalam penarikan honorarium yang melebihi ketentuan ketentuan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR 33/2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah:
 - Tanggung jawab PPAT Sementara dalam penarikan Honorarium
 - Sanksi terhadap pelanggaran penarikan honorarium oleh PPAT Sementara dalam pembuatan akta PPAT

I. Kerangka Berpikir



J. Definisi Operasional

Untuk membatasi variabel-variabel yang terkandung dalam topik permasalahan dalam Tesis ini, perlu diberikan definisi operasional terhadap istilah-istilah di bawah ini:

1) PPAT

PPAT merupakan salah satu 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.

2) PPAT Sementara

PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat data PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

3) Honorarium

Honorarium adalah imbalan yang diberikan baik kepada PNS maupun non PNS yang terlibat dalam penyelenggaraan kegiatan pelayanan, pemerintahan dan pembangunan.

4) Saksi

Saksi adalah seseorang yang mempunyai informasi tangan pertama mengenai suatu kejahatan atau kejadian dramatis melalui indra mereka dan dapat menolong memastikan pertimbangan-pertimbangan penting dalam suatu kejahatan atau kejadian.

5) Akta PPAT

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun.