

TESIS
TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) ATAS AKTA HIBAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
(Liability Of Land Deed Official for Grand Deeds That Cause
Dispute Land Ownership)



ZHASQYA MAHARANI PUTRI

B022202023



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

HALAMAN JUDUL

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) ATAS AKTA HIBAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH**

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

Disusun dan diajukan oleh:

ZHASQYA MAHARANI PUTRI

B022202023

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



TESIS
TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
ATAS AKTA HIBAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH

Disusun dan diajukan oleh

ZHASQYA MAHARANI PUTRI
B022202023

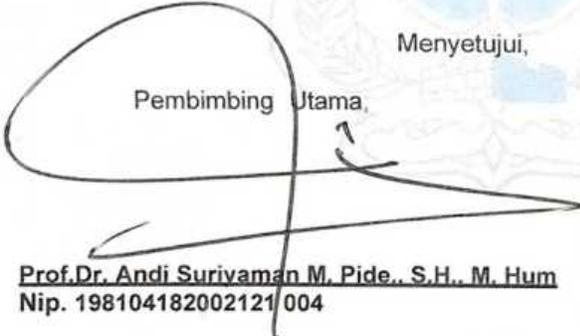
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

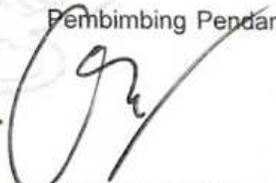
Pada tanggal 22 April 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


Prof. Dr. Andi Surivaman M. Pide., S.H., M. Hum
Nip. 198104182002121 004


Dr. Muhammad Aswan., S.H., M.Kn
Nip. 197906092009121 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,


Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid S.H., M.H
Nip. 196702051994031001


Prof. Dr. Hamzan Halim S.H., M.H., M.A.P.
Nip. 19731231199903100



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Zhasqya Maharani Putri

Nim : B022202023

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah" adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya gunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 22 April 2024

Yang membuat pernyataan.



Zhasqya Maharani Putri



UCAPAN TERIMAKASIH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad ﷺ sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul “Tanggung Jawab PPAT atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah” ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah*.

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap sujudnya, Ayahanda Drs. H. Amirullah, M.M. dan Ibunda Hj. Nurwati, S. Pd, M.M yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada suami tercinta Briptu Zulhamsyah Dwi Putra, S.H yang senantiasa memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Meskipun tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di



dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M. Hum. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. selaku penguji, Dr. Padma D. Liman., S.H., M.H. selaku penguji dan Dr. Mustahar, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof.drg. Muhammad Ruslin, M. Kes., Ph. D, Sp.BM (K). (Wakil Rektor Bidang Akademik dan kemahasiswaan), Prof.Subehan, S.Si., M.Pharm., Ph.D., Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Pengembangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);



Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas n Universitas Hasanuddin;

3. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Prof.Dr. Arfin Hamid, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
6. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
7. Bapak Andi Tanbero, S.STP., M. Si selaku Camat Paleteang dan Bapak Andi Sinapati Rudy, S. Sos selaku Camat Watang Sawitto Kabupaten Pinrang yang telah membantu dan mempermudah dalam memberikan data yang dibutuhkan dalam penyusunan tesis ini;
8. Bapak dan Ibu Notaris/PPAT Kabupaten Pinrang selaku narasumber yang telah berbagi ilmu yang dibutuhkan dalam penyusunan tesis ini;
9. Sahabat saya di S1 ilmu hukum dan S2 Kenotariatan, Amalia



ayanti, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan kepada liti;

10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin ROYA 2020 terima kasih atas kebersamaannya dan dukungan selama ini. Terima kasih untuk Keluarga Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas A yang tidak bisa peneliti sebutkan satu-satu;

11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penulisan. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 22 April 2024

Zhasqya Maharani Putri



ABSTRAK

ZHASQYA MAHARANI PUTRI (B022202023), *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah.* (Dibimbing oleh Andi. Suriyaman M. Pide dan Muhammad Aswan).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta hibah.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data yang digunakan adalah data sekunder dan dilengkapi wawancara dengan Camat Kecamatan Watang Sawitto dan Camat Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Sub-seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang. Data ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan hasilnya disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Akta Hibah Nomor 90/VII/HB/KS/2004 dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 213 KHI yang menyatakan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan dari ahli waris sehingga objek sengketa merupakan warisan yang harus dibagi kepada ahli waris yang sah. Tindakan PPAT yang membuat Akta Hibah yang cacat yuridis merupakan pelanggaran berat dan dapat dikenakan sanksi pemberhentian secara tidak hormat dan dapat pula dikenakan sanksi perdata berupa ganti kerugian atas perbuatannya.

Kata Kunci: PPAT, Akta Hibah, Tanggung Jawab, Sengketa.



ABSTRACT

ZHASQYA MAHARANI PUTRI (B022202023), *Liability of Land Deed Official for Grant Deeds That Cause Dispute Land Ownership*. (Supervised by Andi. Suriyaman M. Pide and Muhammad Aswan).

This research aimed to analyze the validity of the grant deed of the Land Deed Official and the liability of the Land Deed Official for making the grant deed.

This research used a normative legal research type by examining library materials or secondary data. The data used is secondary data and complemented by interviews with the Head of the Watang Sawitto District and the Head of the Paleteang District, Pinrang Regency, Land Deed Official, Head of the Conflict and Land Dispute Handling Sub-section of the National Land Agency of Pinrang Regency. This data is then analyzed qualitatively, and the results are presented descriptively.

The research results indicate that the Grant Deed Number 90/VII/HB/KS/2004 is declared to have no legal force. It is in accordance with Article 213 of the KHI that stipulates that when the grantor is sick and close to death, he must obtain approval from the heirs so that the object of the dispute is an inheritance that must be distributed to the legal heirs. PPAT's action of making a legally defective Grant Deed constitutes a heavy violation and may be subject to sanctions of dishonorable dismissal and may also be subject to civil sanctions in the form of compensation for his actions.

Keywords: Land Deed Official, Grant Deed, Liability, Dispute



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
UCAPAN TERIMAKASIH	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Orisinalitas Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	11
1. PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	11
2. Tugas dan Kewenangan PPAT.....	17
3. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT.....	19
4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT.....	28
1. Pengertian Akta dan Kekuatan Pembuktian.....	28
2. Sifat Akta dan Fungsinya.....	38
C. Tinjauan Umum Tentang Hibah.....	36
Pengertian Hibah.....	36
Persyaratan Hibah.....	37
Pelaksanaan Hibah.....	38
Hibah Tanah.....	39



1. Pengertian Sengketa Pertanahan	39
2. Penyelesaian Sengketa.....	45
E. Landasan Teori.....	48
1. Teori Perlindungan Hukum	48
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	50
3. Teori Kepastian Hukum.....	54
F. Kerangka Pikir	57
G. Bagan kerangka Pikir	58
H. Defenisi Operasional	59
BAB III METODE PENELITIAN.....	60
A. Tipe Penelitian.....	60
B. Pendekatan Penelitian.....	60
C. Jenis dan Sumber Data	61
D. Teknik Pengumpulan Data	62
E. Analisis Data.....	63
BAB IV PEMBAHASAN KEABSAHAN AKTA HIBAH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS AKTA HIBAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH.....	64
A. Keabsahan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	64
BAB V PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA HIBAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH.....	82
A. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembuatan Akta Hibah.....	82
1. Pertanggungjawaban Jabatan.....	84
2. Pertanggungjawaban Pribadi.....	88
PENUTUP.....	93



A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	95



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Makna dan nilai tanah yang dianggap memiliki nilai tinggi dan aset strategis serta istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga, dan merawat tanahnya dengan baik. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan digunakan secara maksimal agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Untuk itu, atas dasar Hak Menguasai Negara atas tanah, maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah



yang dapat diberikan oleh negara kepada dan dipunyai oleh perseorangan serta badan-badan hukum.¹

Hak Bangsa Indonesia atas tanah (selanjutnya disingkat HBI) merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada HBI dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi HBI.² Adapun ketentuan yang menjelaskan mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu:³

Atas dasar menguasai dari negara sebagai mana yang di maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Tanah merupakan sumber penghidupan dan kehidupan yang pada saat ini kebutuhan masyarakat akan tanah semakin besar. Dengan semakin besarnya kebutuhan manusia akan tanah tak jarang pula sering terjadi konflik yang memperlmasalahkan tanah dan bangunan seperti perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli.



¹Aminuddin Salle, *et al.*, 2010, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar, hlm. 272.
²Jrip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm.

³Lihat Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Munculnya konflik tersebut antara lain dipicu karena jumlah penduduk makin besar, namun ketersediaan tanah semakin sedikit. Peningkatan permintaan tersebut ternyata berbanding terbalik dengan persediaan tanah yang semakin terbatas. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya permasalahan sengketa pertanahan maupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan demi menghindari konflik seputar pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Setiap kegiatan pendaftaran maupun peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Dalam pelaksanaannya terdapat suatu jabatan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah/PPAT (selanjutnya disebut PP 37/1998) dan PP 24/1997 yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Jabatan tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT).⁴

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang disebut



Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar akarta, hlm. 11.

dalam PP 24/1997. Peranan PPAT dalam rangkaian kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena akta yang dibuat PPAT merupakan sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang menjadi kewenangan PPAT adalah membuat akta hibah. Ketentuan hibah diatur dalam Pasal 1666 *Burgerlijke Wetboek* (selanjutnya disingkat BW), bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak pada saat masih hidup. Objek hibah dalam Pasal 1666 BW dikhususkan pada kajian ini yaitu berupa barang tidak bergerak di mana dalam hal ini yang dihibahkan adalah tanah. Maka akta hibahnya harus dilakukan dihadapan PPAT.

Hibah adalah perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan dengan sengaja, tidak dalam keadaan sakit, ataupun dengan paksaan dan adanya persetujuan untuk dialihkan kepada pihak lain tanpa mengharapkan balasan, namun hibah sering kali menimbulkan sengketa setelah terjadinya pewarisan, sehingga tidak sejalan dengan ekspektasi yang diinginkan karena ahli waris tidak menerima pewaris memberikan

tersebut kepada orang lain.



Permasalahan lain dapat terjadi karena faktor kelalaian dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, kesalahan tersebut bisa berkaitan dengan persyaratan formil maupun materil. PPAT dalam menjalankan jabatannya sering dipanggil untuk menjadi saksi dipersidangan bahkan mendapat gugatan dari para pihak yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya. Pada pelaksanaannya dalam masyarakat seringkali ditemukan akta hibah yang terbutki cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga pelaksanaan hibah harus dibatalkan oleh pengadilan.

Penulis membahas contoh kasus yang menjadi latar permasalahan dari tanggung jawab PPAT atas akta hibah di atas tanah sengketa, pada putusan Pengadilan Agama Kabupaten Pinrang Nomor: 440/Pdt.G/2017/PA. Akta Hibah dibuat oleh PPAT tersebut menimbulkan sengketa atau konflik pertanahan.

Pada Putusan Pengadilan Agama Pinrang Nomor: 440/Pdt.G/2017/PA.Prg tanggal register 19 Juni 2017. Akta Hibah Nomor 90/VII/HB/KS/2004 tertanggal 1 Juni 2004 yang di buat dihadapan camat selaku PPAT Kecamatan Suppa, salah satu pihak Tergugat mengaku bahwa ia telah menerima hibah dari orang tuanya yaitu berupa objek tanah perkebunan seluas ± 15 hektare yang terletak di Bonging-ponging, Desa



Salalo, Kecamatan Suppa, Kabupaten Pinrang, para penggugat yang dan saudara dari Tergugat merasa keberatan dengan adanya pertanahan dan menyangkal adanya akta hibah tersebut karena pada

saat setelah Tergugat menyatakan adanya penghibahan seketika itu Para Penggugat meminta klarifikasi atas akta hibah melalui kantor Kecamatan Suppa, namun Tergugat beserta suaminya tidak bersedia dan tidak akan pernah mau melakukan klarifikasi adanya akta hibah tersebut.

Berpijak pada kewenangan yang dimiliki PPAT dalam pembuatan akta otentik harus berdasarkan prinsip kehati-hatian yakni mengambil sikap cermat dengan memperhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, apabila seorang PPAT terbukti melakukan penyalahgunaan wewenang dalam pembuatan akta maka akan dimintai pertanggungjawaban terkait kelalaian dalam pembuatan akta hibah yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta, hingga dapat dikenakan sanksi pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah” untuk memahami pertanggungjawaban PPAT terhadap akta hibah yang dibuatnya menimbulkan sengketa kepemilikan tanah serta mengetahui keabsahsan akta hibah PPAT.



B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta hibah yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan keabsahan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta hibah yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya serta bagi yang berminat meneliti lebih lanjut mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas akta hibah.

2. Manfaat Praktis.



Sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang analisis hukum tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas akta hibah.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menguji keaslian penelitian ini, maka ditelusuri dan dimuat uraian sistematis mengenai hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu. Berdasarkan informasi yang ada sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada dilingkungan Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, belum ada penelitian sebelumnya yang berjudul “Tanggung Jawab PPAT atas Akta Hibah diatas Tanah Sengketa “. Akan tetapi ada beberapa penelitian yang menyangkut Tanggung Jawab PPAT antara lain yang dilakukan oleh:

1. Dhian Ekasari NIM 21301900021 Mahasiswa Kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul tesis “Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa Di kabupaten Magetan” dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa:
 - a. Tanggung Jawab Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hakatas tanah yaitu diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No.1 tahun 2006, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas perbuatannya dalam pelaksanaan jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya. Sedangkan terhadap penyimpanan sertifikat selama hakatas



tanah menjadi objek sengketa dalam hal adanya pemblokiran sertifikat PPAT bertanggung jawab berdasarkan jabatan yang diberikan kepadanya. PPAT wajib memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama adanya pemblokiran sertifikat. Pada saat pemblokiran belum jelas siapa yang berhak atas sertifikat walaupun telah terjadi peralihan hak atas tanah namun ternyata ada sengketa hak atas tanah.

- b. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan jual beli di Kabupaten Magelang dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT



dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.

c. Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa yaitu terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa terkait adanya pencatatan dalam buku tanah adalah adanya penolakan pendaftaran hak atas tanah oleh kantor pertanahan setempat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah atau perubahan data pertanahan selama pemblokiran. Berdasarkan Pasal 45PP 24/1997, kantor pertanahan menolak melakukan pendaftaran dengan mengembalikan berkas berupa akta, sertifikat dan dokumen-dokumen terkait kepada PPAT yang bersangkutan sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dikembalikan tetap menjadi akta autentik dan dapat kembali digunakan sebagai dasar pendaftaran apabila pemblokiran telah dicabut oleh pemohonnya.

2. Hanna Mendela NIM 137011003 Mahasiswa Kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul tesis "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta Ditinjau Dari Hukum Pidana (Studi Putusan MA



No.126/PID/B/2009/PN.DUM)” dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa:

- a. Akibat hukum atas akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum materil dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang memiliki frekuensi yuridis yaitu: *Voidable dan Null and Void*. Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, terhadap syarat materil kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap, sehingga salah satu pihak yang dalam perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya.
- b. Pertanggungjawaban pidana yang dapat diberikan kepada Notaris/PPAT atas akta jual beli yang mengandung cacat materi yakni pertanggung jawaban *liability*. *Liability* menunjukkan kepada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap risiko atau tanggung jawab yang pasti bergantung atau yang mungkin. *Liability* di defenisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Jika dilihat dalam KUHP, Notaris/PPAT dalam hal ini dikenakan Pasal 378 yaitu penipuan yang merupakan dampak dari cacatnya akta tersebut.



c. Putusan MA No.126/PID/B/PN.DUM dengan nomor register 50/SK/2009/PN.DUM adalah dakwaan alternatif yang sudah benar yaitu melanggar Pasal 387 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) KUHP, dakwaan alternatif tersebut sudah tepat tetapi masa hukuman yang hanya 1 tahun 8 bulan tersebut yang masih kurang tepat, karena hukuman penjara maksimal pada Pasal 378 yaitu 4 (empat) tahun, seharusnya bisa dijatuhkan hukuman lebih dari 2 (dua) tahun atas perbuatan terdakwa dan juga Pasal yang dikenakan kepada Terdakwa I yaitu Pasal 372 KUHP. Notaris/PPAT juga dapat dikenakan sanksi Kode Etik Notaris/PPAT dan sanksi yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 85, dan sanksi perdata berupa ganti rugi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. PPAT Sebagai Pejabat Umum

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris dan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer). Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambttenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambttenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik.⁵ PPAT dimuat dalam beberapa perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah mengaturbahwa:⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan* V. Mandar Maju, Bandung, hlm. 15
Lihat Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta nda No.4 Tahun 1996.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah 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 perubahan atas PP 37/1998), bahwa:⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. PPAT yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT secara yuridis menjadi sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan (menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*). PPAT diangkat oleh



⁷ Lihat Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.
⁸ Waskito & Hadi Arnowo, 2013, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di*
Kencana, Jakarta, hlm. 61.

pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan⁹. Meskipun demikian PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal diluar sistem hukum. Dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah dalam bidang hukum perdata, khususnya akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Secara yuridis PPAT ada bermacam-macam yang golongan menjadi 3 (tiga) jenis PPAT.¹⁰

Dalam Pasal 1 PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998, disebutkan macam-macam PPAT adalah:¹¹

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka program atau pelaksanaan tugas pemerintah tertentu.

⁹ Jimly Asshiddiqie, 2003, *"Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah"*, Renvoi, Vol.3, Juni, hlm. 31.

Budi Untung, 2015, *22 karakter Pejabat Umum (Notaris PPAT) kunci sukses* Cv. Andi Offset, Yogyakarta, hlm .102-103.

Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta



Pejabat Pembuat Akta Tanah pertama kali disinggung dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan bukti tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.¹²

Penyebutan nama PPAT secara lengkap baru terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Sebagai Pejabat maka kedudukan PPAT tidak lebih seorang yang memegang jabatan dan PPAT bukan sebagai pejabat yang mandiri yang artinya PPAT seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria yang merupakan pejabat utama dalam pembuatan akta. Berangkat dari defenisi diatas maka sebagai pejabat umum, PPAT berkedudukan sebagai berikut: ¹³

- a. Mandiri (*independent*);
- b. Imparsial (tidak memihak);
- c. Bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya;
- d. Mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (atributif) dan;
- e. Akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan Yang Maha Esa.



Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbag, Yogyakarta, hlm. 42.

Budi Untung, 2015, *22 karakter Pejabat Umum (Notaris PPAT) kunci sukses* Cv. Andi Offset, Yogyakarta, hlm.102.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Tugas PPAT yang dikemukakan A.P Parlindungan sebagaimana dikutip oleh Urip Sntoso, yaitu melaksanakan suatu *recording of deed conveyen*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hakatas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah, ditambah surat kuasa memasang hak tanggungan.¹⁴ Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998 menjelaskan bahwa seorang PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Tugas Pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 1 PP24/2016, yaitu:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbrenng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.



Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, g, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hlm. 97.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut maka Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta autentik atas 8 (delapan) macam akta tersebut diatas, diluar 8 (delapan) macam akta itu PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga tidak mungkin PPAT diminta untuk membuat akta diluar 8 (delapan) macam akta tersebut.¹⁵ Kewenangan tersebut mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas mengenai hakatas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerja PPAT.

PPAT bahkan diberi kewenangan (*bevoegdheid*) untuk menggunakan stempel yang berlogo lambang negara Garuda Pancasila. Hal menarik adalah bahwa PPAT tidak digaji oleh negara meskipun tergolong sebagai pejabat umum, dan PPAT dibenarkan secara normatif untuk menerima imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukannya dalam bidang pertanahan, sesuai Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebutlah yang membuat kedudukan PPAT menjadi unik dan berbeda dibandingkan dengan pejabat umum lainnya, baik pejabat negara atau pejabat daerah.

Luas wilayah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT diatur dalam

? ayat (1) PP 24/2016, yang berbunyi: Daerah Kerja PPAT adalah



Riduan Syahrani, 1992, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* Edisi mni, Bandung, hlm. 171.

satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Pada umumnya wilayah kerja Kantor Pertanahan adalah satu kabupaten sedangkan daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2) PP 24/2016 meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Sedangkan PPAT sementara camat hanya mempunyai daerah kerja seluas kecamatan dimana ia menjabat sebagai camat.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak. Sementara kewenangan Notaris/PPAT dalam membuat akta didasarkan pada kehadiran para penghadap di kantor Notaris/PPAT, selama para penghadap dapat datang ke kantor, maka Notaris/PPAT berwenang untuk membuatkan akta tanpa harus melihat objek perjanjian terletak dimana, jadi yang di pentingkan adalah para penghadap yang dapat datang dan menandatangani akta di kantor Notaris/PPAT.

3. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT

Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, PPAT terkena larangan yaitu perbuatan atau kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh yang dapat dikenakan sanksi kepada PPAT atau membawa akibat tertentu bagi perbuatan atau kegiatan tersebut. Dalam peraturan



perundang-undangan yang harus dihindari dalam menjalankan jabatannya yaitu:

- a. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami, atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain. (Pasal 23 Ayat (1) PP37/1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT).
- b. PPAT dilarang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun diluar wilayah kerjanya. (Pasal 4 Ayat (1) PP 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jo Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006).
- c. Merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, Pegawai Negeri Sipil atau Pegawai BUMN/BUMD. (Pasal 7 Ayat (2) PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998).
- d. Memungut honorarium lebih dari 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, termasuk uang jasa honorium saksi melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta. (Pasal 32 Ayat (1) PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998).
- e. Memiliki lebih dari satu kantor dalam daerah kerjanya. (Pasal 20 Ayat (1) PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998).
- f. Lain-lain larangan yang ditentukan oleh undang-undang.

Selain itu, PPAT dilarang membuat akta yang tidak didasari data formil, obyeknya masih dalam sengketa atau sedang dalam sitaan, hak atas tanah sudah terdaftar, tanah milik adat sebelum dilakukan pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. PPAT juga tidak diperbolehkan membuat akta atas Sebagian bidang tanah apabila yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya dan yang

ia hak ternyata bukan yang berhak.¹⁶



Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta ustaka, Jakarta, hlm. 82.

Sebagaimana dalam subjek hukum dalam hidup memiliki hak dan kewajiban, demikian pula bagi seorang PPAT yang menjalankan tugas dan jabatannya. Hak PPAT diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai hak PPAT, yaitu:

- a. Pasal 36 huruf c Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 menentukan bahwa PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- b. Pasal 10 Ayat (6) Nomor 24 Tahun 2016 jo Pasal 36 huruf d Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 menentukan bahwa:

Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

- c. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Pasal 36 huruf a Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 menentukan bahwa PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berurut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.
- d. Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Pasal 36 huruf b Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa:

Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dan harga transaksi yang tercantum didalam akta.

- e. Pasal 54 Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan bahwa PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Pasal 36 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 juga mengatur dan mengatur hak dari PPAT yang melengkapi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yaitu:



- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Kewajiban PPAT disebutkan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN

Nomor 23 Tahun 2009 yaitu:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) kepada PPAT didaerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat;
- g. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- h. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Kantor Pertanahan.

Dalam menjalankan tugas sehari-hari, PPAT mempunyai kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perundang-undangan sebagai berikut, yaitu:

- a. Pasal 9 Ayat (1) PP 24/2016 menentukan bahwa:
PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris Kabupaten/Kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.



112B ayat (2) dan (3) PP24/2016 menentukan bahwa:

Dalam hal PPAT 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.

- c. Pasal 15 Ayat (1) PP 24/2016 menentukan bahwa PPAT dan PPAT sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Menteri.

PPAT berkewajiban membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, terkait pembuatan akta wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan dengan menjelaskan maksud dan tujuan, serta wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hakatas tanah, nomor SPPT PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai keadaan lapangan.¹⁷

Selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.¹⁸



Jonas Taslim, 2009, *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis arsito*, Bandung, Hlm.11.

Mirwan Amir, 2010, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, Media Ilmu, Im. 42.

Sedangkan dalam Kode Etik PPAT pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT antara lain yaitu:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya bidang hukum;
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- g. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- h. Melakukan perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain naming tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT, isi sumpah jabatan, serta anggaran dasar, anggaran rumah tangga ataupun keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT.

Hal-hal demikian diatas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik IPPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik PPAT, yaitu:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. morasing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. setting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT.



angkatan dan Pemberhentian PPAT

Dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Tetapi berbeda penjelasan dalam Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Meskipun terlihat berbeda namun substansi keduanya sama bahwa Menteri Agraria adalah Kepala BPN Republik Indonesia, begitu pula sebaliknya. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, haruslah memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 6 PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998, yaitu:

- 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 hukuman 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 agrarian/pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan Kenotariatan.

Materi ujian PPAT diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.31



2016 tentang tata cara ujian, magang, dan pengangkatan Pejabat at Akta Tanah, yang terdiri dari:

- a. Hukum pertanahan nasional dan oerorganisasi kelembagaan kementerian;
- b. Pendaftaran tanah;
- c. Peraturan jabatan PPAT;
- d. Pembuatan akta PPATdan;
- e. Kode etik profesi PPAT.

Sebelum mengikuti ujian PPAT, calon PPAT wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggarannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.¹⁹ Yang dalam hal ini IPPAT. Ada dua macam Pendidikan dan pelatihan PPAT, pertama yaitu pendidikan dan pelatihan pertama, dan kedua pendidikan dan pelatihan khusus.²⁰ Pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT untuk pertama kali.²¹ Sedangkan Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman dan pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan Peraturan Perundang-undangandi bidang pertanahan. ²²

Namun ketentuan tersebut telah dihapus dengan berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik



Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia tahun 2006.

Ibid, Pasal 13 Ayat (1).

Ibid, Pasal 13 Ayat (2).

Ibid, Pasal 13 Ayat (3).

Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga saat ini Pendidikan dan pelatihan yang dilakukan sebelum mengikuti ujian sudah tidak ada lagi.

Sebelum menjalankan tugasnya, PPAT dan PPAT sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan PPAT sementara dihadapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Sumpah jabatan yang diucapkan oleh PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan dilakukan dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 8 Ayat (1) PP 24/2016 tentang perubahan atas PP 37/1998 tentang peraturan PPAT ada 3 sebab PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT, yaitu:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Diberhentikan oleh menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak memegang jabatan sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b PP 37/998, atau diberhentikan oleh Menteri.

PPAT yang diberhentikan oleh Menteri dibagi menjadi dua, yaitu PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. PPAT yang



diberhentikan dengan hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 Ayat (2)

PP24/2016 dikarenakan oleh:

- a. Permintaan sendiri,
- b. Tidak mampu lagi menjalankan tugasnya karena keadaan Kesehatan badan atau Kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa Kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang berwenang yang ditunjuk,
- c. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (2),
- d. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,
- e. Berada dibawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

Sedangkan PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 Ayat (3) PP 24/2016 dikarenakan oleh:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan/atau;
- b. 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.²³

PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain pada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT

1. Pengertian Akta dan Kekuatan Pembuktian

Istilah atau kata akta dalam Bahasa Belanda disebut *acte* atau akta dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis,



Ibid, Pasal 10 Ayat (2).

menurut S.J Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa latin yaitu *acte* berarti *geschrif* atau surat.

Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata akta berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, yang berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.²⁴ Pengertian akta disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herzeine Indonesisch Reglement* (HIR) *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 yaitu Surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup.²⁵

Pengertian Akta autentik (*Authentieke acte*) sebagaimana dalam Pasal 1868 BW adalah:

Suatu akta autentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai (pejabat umum) yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Menurut C.A Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁶

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditanda tangani oleh atau hanya ditanda tangani oleh pejabat yang bersangkutan saja,
- b. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta, nama dan kedudukan jabatan pejabat yang membuatnya),



R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Prandja Paramita, Jakarta,

Ghofur Anshori, *Op.cit*, hlm.18.

Irawan Soerodjo, *loc.cit*.

- c. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.²⁷

Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 PP 24/2016 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh perundang-undangan agar memenuhi syarat autentik. Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta autentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya.²⁸

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat dihadapan pegawai umum yaitu PPAT;
- c. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT;
- d. Untuk tanah-tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT.

Akta PPAT adalah suatu tulisan berbentuk surat yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi,²⁹

- a. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.



²⁷ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, hlm. 149.

Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-IV*, Yogyakarta, hlm. 121.

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prekspektif Regulasi, dan Sifat Akta*, Prenamedia Group, Jakarta, Hlm. 126.

- b. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Akta lebih lanjut dibagi menjadi akta dibawah tangan, dan akta autentik, Sebagaimana ketentuan pasal 1867 KUHPer, bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) dibawah tangan. Pengertian akta dibawah tangan (*onderhand acte*) adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti namun tidak dibuat oleh pejabat umum pembuat akta.”³⁰

Kemudian akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, diantaranya kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) adalah sebagai berikut:³¹

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*), Sebagai asas berlaku *acte publica probant sese ipsa* yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap



Sigit Dwi Santoso dan Moh Saleh, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang PAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*, 2018, Al-I21, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Kota Surabaya. hlm. 174. Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm. 163-164.

sebagai akta autentik. Sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktian pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR (Pasal 164 RBG, Pasal 148 *Reglement op de Rechtsvordering*).

- b. Kekuatan Pembuktian Formil (*Formele Bewijskracht*), Dalam arti formil akta autentik membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran dari keterangan pejabat sepanjang mengenai apa yang dilihatnya. Dalam hal ini yang telah pasti adalah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan. Pada akta pejabat (*ambtelijk acte*) tidak terdapat pernyataan atau keterangan dari para pihak, tetapi pejabatlah yang sudah menerangkan. Maka bahwa pejabat menerangkan demikian itu sudah pasti bagi siapapun. Dalam hal akta para pihak (*partij acte*) bagi siapapun telah pasti bahwa pihak-pihak dan pejabat menyatakan seperti yang tercantum diatas tanda tangan mereka.
- c. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele Bewijskracht*), Akta pejabat tidak lain hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Apabila pejabat mendengar keterangan para pihak yang bersangkutan, maka itulah hanyalah berarti telah pasti pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, terlepas dari kebenaran isi



rangian tersebut yang disampaikan pihak yang bersangkutan harus ai benar benar berkata yang kemudian dituangkan dalam bentuk

akta. Apabila keterangan para pihak “tidak benar” maka hal tersebut adalah tanggung jawab para pihak yang bersangkutan, bukan pada pejabat umum tersebut.³²

Akta autentik tersebut sebagai alat bukti terkuat dan terpenuhi mempunyai peranan sangat penting dalam setiap perbuatan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Meskipun terjadi juga sengketa yang tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan bukti tertulis terkuat dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara mudah dan cepat.³³

2. Sifat Akta Autentik dan Fungsinya

Akta autentik terdiri dari 2 (dua) sifat, yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat (*ambelijk acte*) dan akta yang dibuat para pihak (*partij acte*). *Ambelijk acte* merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu dimana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang Namanya diterangkan didalam aktaa itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya ialah berita acara yang dibuat oleh polisi atau panitera pengganti di persidangan. *Partij acteyaitu* akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dengan mana pejabat



Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia* n *Tulisan tentang Notaris dan PPAT*), Citra Aditya, Bandung, hlm. 126.
Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 170.

itu menerangkan juga apa yang dilakukannya. Akta ini dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atas permintaan para pihak yang berkepentingan. Sebagai contoh akta notaris tentang jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya.³⁴

Antara kedua sifat akta tersebut diatas terdapat perbedaan yang dikemukakan oleh G.H.S Lumbang Tobing, yaitu:³⁵

- a. Akta Partij atau Akta Para Pihak.
Undang-undang mengharuskan adanya penanda tangan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan autentitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sebagai contoh satu pihak mengalami cidera tangan sehingga menggunakan cap jempol dan alasan tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya menggunakan cap jempol dan alasan tersebut dicantumkan dalam akta notaris dengan jelas oleh notaris yang bersangkutan.
- b. *Akta Relas* atau Akta Pejabat.
Tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian.

Perbedaan akta tersebut diatas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya (*tegenbiwejis*) terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat (*ambetlijke acte*) atau akta *relas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta



Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm. 158.
G.H.S Lumbang Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta,

itu tidak benar. Pembuatan akta, baik akta *relaas* maupun akta *partij* yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta autentik, yaitu harus ada keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud.³⁶

Sehubungan dengan sifat akta autentik sebagaimana disebutkan diatas, dari aspek fungsinya, akta autentik mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu fungsi formal dan fungsi sebagai alat bukti. Akta sebagai fungsi formal (formalitas *causa*) artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta adalah perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPer mengenai perjanjian utang piutan. Kemudian fungsi yang paling penting, yaitu sebagai alat bukti (*probationis causa*) fungsi ini merupakan fungsi yang paling penting, sebab dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian dikemudian hari sebagai alat pembuktian yang sempurna.³⁷

Dengan demikian, akta autentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta yang dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.



Ibid, hlm. 51-52.

Herry Susanto, 2010, *Peran Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam k*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 54.

Akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang diberi kewenangan untuk membuatnya mempunyai fungsi sebagai alat bukti. Menurut Sudikno Mertokusumo dan Bambang Sugeng A.S., macam-macam alat buktinya yaitu:³⁸

1. Bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang di maksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian.³⁹
2. Bukti saksi, kesaksian adalah kepastian yang diberikan oleh seseorang kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang di sengkatakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil di persidangan.⁴⁰

Menurut Pasal 1895 KUHper pembuktian dengan saksi diperkenankan dengan segala hal kecuali oleh peraturan perundang-undangan ditentukan lain. Hampir dalam setiap perkara, alat bukti saksi memegang peranan. Peranan yang diharapkan dari saksi ialah memberikan keterangan yang benar agar hakim/pengadilan sampai pada fakta yang benar pula.

C. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah dalam hukum Islam bertujuan untuk mempererat tali silaturahmi diantara manusia dan karena sifat hibah berkaitan erat juga hubungannya dengan Tuhan Yang Maha Esa sebagai bukti kecintaan



Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prepektif Regulasi, g, dan Sifat Akta*, Prenamedia Group, Jakarta, hlm.127.

Sudikno Mertokusumo (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo-III), 1981, *ara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm.116.
Ibid, hlm. 117.

sesama makhluk ciptaan-Nya⁴¹. Pengertian Hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPer yakni, Hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lain secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Hubungan hukum yang terlihat pada konteks hibah adalah pemberi hibah selaku sebagai debitur dan penerima sebagai selaku kreditur.⁴² Hibah mempunyai fungsi sosial dalam kehidupan masyarakat, dimana sesuatu yang dihibahkan tersebut dapat diberikan kepada siapa saja, tanpa memandang ras, suku, agama, dan golongan, sehingga hibah dianggap sebagai solusi dalam pembagian harta kekayaan.⁴³ Meskipun demikian, pada kenyataannya hibah seringkali bukan merupakan solusi yang tepat dalam hal pewarisan, karena bisa menimbulkan masalah baru, misalnya penarikan kembali hibah atau pembatalan hibah.⁴⁴

2. Persyaratan Hibah

Adapun syarat-syarat hibah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1687 BW) untuk barang bergerak, dan dengan akta PPAT (Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997) untuk tanah dan bangunan.

⁴¹ Muhammad Fikri Syuhada, 2019, *Pembatalan Akta Hibah Oleh Ahli Waris Setelah Putusan Pengadilan Agama*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, PPS Unisma, hlm. 192.

⁴² Caturangga Situmeang & Putri Tika Larasati. Analisis Hukum Tentang Pembatalan Hibah (Studi Putusan Pengadilan Agama No.887/PTD.G/2009/PA.MDN) *Premise Law Jurnal*, Universitas Sumatera Utara, 12, 2015, hlm. 2.

Faizah Bafadhal, *Analisis Tentang Hibah dan Korelasinya dengan Kewarisan* *Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Jurnal Ilmu Universitas Jambi, 2013, 4(1), hlm. 18.

Zakiyatul Ulya, *Hibah Perspektif Fikih, KHI dan KHES*, *Jurnal Hukum Bisnis* I Sunan Ampel, 2017, Vol.07 No.02, hlm. 7.



- b. Merupakan pemberian secara cuma-cuma. Oleh karena diberikan secara gratis, penerimaan hibah tidak menerima tambahan keuntungan dan seharusnya hibah tidak dikenakan pajak. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.03/2020 Tentang Bantuan atau Sumbangan, Serta Harta Hibahan Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, pada Pasal 3 ayat (1) yaitu ditetapkan bahwa yang bebas dari PPh hanyalah untuk hibah dari orangtua ke anak dan dari anak ke orangtua. Jadi, pemberian hibah dilakukan antara saudara kandung, tetap dikenakan PPh seperti halnya jual beli biasa.
- c. Diberikan pada saat masih hidup, pemberi hibah harus bertindak secara aktif menyerahkan kepemilikannya atas suatu barang, jika pemberi hibah sudah meninggal dunia, bentuknya adalah hibah wasiat.
- d. Pemberi hibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (artinya pemberi hibah bukan seseorang yang masih dibawah umur atau tidak sedang dalam pengampunan).
- e. Yang dapat dihibahkan adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, yang dimaksud dengan barang bergerak contohnya ialah saham, obligasi, deposito. Sedangkan yang dimaksud barang tidak bergerak adalah tanah/rumah, kapal yang beratnya lebih dari 20-ton dan sebagainya.
- f. Penerima sudah ada (dalam hal ini lahir atau sudah dibenihkan, pada saat diberikan hibah tersebut dilakukan (Pasal 1679 BW).

3. Pelaksanaan Hibah

Pemberian hibah dilakukan dengan pembuatan akta hibah dihadapan pejabat umum yang berwenang. Khusus akta hibah untuk barang-barang yang beregrak dibuat dihadapan notaris, dan untuk barang-barang tidak bergerak pada umumnya dibuat dihadapan PPAT. Perihal dilakukannya hibah prosedur juga sangat penting dilakukan yakni peralihan hakatas tanah hibah yang perlu disaksikan, didampingi, serta dibuat dihadapan PPAT. Harus ada akta PPAT dalam proses ini sesuai dengan ketentuan PP 37/1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta



Jika semua syarat telah terpenuhi dan masing-masing pihak sudah tikan bahwa tanah serta bangunan tidak dalam keadaan sengketa,

maka akta hibah akan dibuat oleh pihak PPAT dengan disaksikan oleh dua orang saksi. ⁴⁵

Adapun terkait pembatalan hibah, pada Pasal 1688 KUHPer mengatur bahwa suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak terpenuhi oleh penerima hibah;
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;
- c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak memberi nafkah kepadanya.

Berdasarkan ketentuan pasal diatas, hibah dapat dibatalkan jika syarat-syarat pengecualiannya terpenuhi. Penarikan Kembali hibah yang tersebut dilaksanakan dengan memberikan pernyataan atas kehendak pemberi kepada penerima hibah, disertai dengan penuntutan barang-barang yang telah dihibahkan, dimana masing-masing pihak mesti memperhatikan hak dan kewajiban satu sama lain.

D. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Pengertian sengketa dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok - kelompok, atau organisasi

› suatu objek permasalahan. Sengketa dapat pula diartikan sebagai



Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No.30 24 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 73.

suatu perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak secara luas sosio-politis.⁴⁶

Sengketa merupakan suatu fenomena sosial yang bersifat universal, dan menjadi bagian integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.⁴⁷

Sengketa (*dispute*) dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubung sebab adanya konflik dikemukakan secara umum. Selanjutnya, suatu sengketa hanyalah terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan (*claim*) semula atau seorang atas namanya, telah meningkatkan perselisihan pendapat yang semula dari perdebatan dua pihak menjadi memasuki wilayah publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada suatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan. Dengan demikian pengertian sengketa paling tidak melibatkan tiga pihak atau



Muhammad Ilham Arisaputra, 2022, *Balik Nama Pada Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Hukum*, *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Widya Gama, Volume 5 Nomor 2, hlm. 455.
Salaman Maggalatung & Amrizal Siagian, 2015, *Pengantar Studi Antropologi di Indonesia*, Press UIN, Jakarta, hlm. 213.

mempunyai ciri *triadik*, dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua pihak.⁴⁸

Prekspektif antropologi hukum dikatakan sengketa tidak selalu bermakna negatif dalam kehidupan masyarakat, karena sengketa juga mempunyai makna positif yang dapat memperoleh integrasi dan kohesi hubungan sosial masyarakat. Jadi sesungguhnya sengketa yang terjadi di masyarakat mengandung arti yang konstruktif dan bersifat integratif, karena sengketa juga mempunyai hukum tersendiri untuk membentuk, mengembangkan, menerbitkan ulang suatu relasi sosial yang sudah ada dalam masyarakat.⁴⁹ Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁵⁰

Terjadinya sengketa dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁵¹ Maka dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga kemungkinan memiliki

⁴⁸ T.O. Ihromi, 1993, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 211.

⁴⁹ Salman Maggalatung & Amrizal Siagian, 2015, *Pengantar Studi Antropologi Jonesia*, Press UIN, Jakarta, hlm. 223.

Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip win-win Badan Pertanahan Nasional RI Direktorat Konflik.

Bernhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta,



elemen hak hukum satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalah lainnya, atau keduanya tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya , atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika di tinjau dari sudut pandang yang berbeda.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan kedalam 4 (empat) klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan: ⁵²

- a. Pengakuan kepemilikan hak atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan;
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subjek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu:⁵³

- a. Sengketa antar warga;
- b. Sengketa tanah antara pemerintah daerah dengan warga setempat;
- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.



Abdurrahman, 1995, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Jakarta,

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara embuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 64.

Adapun beberapa macam sifat permasalahan dari suatu sengketa, yaitu:⁵⁴

- a. Masalah menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digubakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Sumber pemicu terjadinya kasus-kasus konflik tanah yang selanjutnya muncul sebagai bentuk sengketa diberbagai wilayah di indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut;

- a. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah perkebunan.
- b. Masalah permohonan hak atas tanah yang berkaitan denganklaim kawasan hutan, terutama yang secara fisik sudah tidak berfungsi sebagai hutan lagi.
- c. Masalah sengketa atas keputusan pengadilan.
- d. Masalah sengketa batas dan pendaftaran tanah serta tumpang tindih sertifikat diatas tanah yang sama.
- e. Masalah *reclaiming* dan pendudukan Kembali tanah yang dibebaskan oleh pengembang perumahan karena ganti rugi yang dimanipulasi.
- f. Masalah pertanahan atas klaim tanah ulayat.

Dari berbagai pendapat tentang akar permasalahan tersebut diatas, maka secara komprehensif pada hakikatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah terjadi di Indonesia disebabkan oleh:



Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandarung, hlm. 22.

- a. Kurangnya tertib administrasi pertanahan masa lalu;
- b. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah;
- c. Masalah batas dan letak bidang tanah;
- d. Masalah pengadaan tanah dan ganti rugi;
- e. Masalah tanah hak ulayat;
- f. Kurang cermat Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya;
- g. Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk melaksanakan peraturan perundang undangan secara konsekuen dan konsisten.

Masalah-masalah tersebut menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan dengan baik. Banyaknya konflik di bidang pertanahan yang muncul kepermukaan dapat menimbulkan kesan bahwa tanah yang sering disebut sebagai sumber pemicu timbulnya konflik dalam masyarakat. Jika sengketa itu terjadi, maka diperlukan suatu solusi yang komprehensif mengingat dalam kasus pertanahan banyak sekali dimensi sosial yang di pertentangkan mulai dari hubungan sosial, religi, keberlanjutan komunitas masyarakat dan juga harga diri dan martabat para subjek hukum.

Suatu hal yang perlu diperhatikan dalam mencari solusi sengketa tanah ini bahwa perlu adanya pemahaman terhadap berbagai akar permasalahan di bidang pertanahan untuk dapat kita jadikan titik tolak dalam upaya penyelesaian sengketa tanah yang timbul. Dengan demikian, penyelesaiannya tidak cukup hanya dari pendekatan yuridis saja, melainkan perlu dipertimbangkan dari historisnya, aspek sosial, ekonomi bahkan politik.



2. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi didalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversial*) yang belum mampu merangkul kepentingan Bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaian, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan melalui mediasi.⁵⁵

Secara pengertian, mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.⁵⁶ Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan.⁵⁷

⁵⁵ Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Hukum, Semarang: Universitas Diponegoro, 2010. hlm. 28.

Suparto Wijoyo, 2003, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Resolution)*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 99.

Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Cita Hukum, Jakarta, 2010, Vol.2 No.1. hlm. 35.



Dalam kondisi masyarakat yang masih sederhana dan modern, dimana relasi antar individu, hubungan kekerabatan dan kelompok masih kuat, model-model sengketa yang dikenal dalam masyarakat tersebut pada pokoknya, adalah:

a. Negosiasi.

Negosiasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negosiasi merupakan keseharian seseorang melakukan negosiasi dalam kedupan sehari-hari seperti sesama mitra dagang, kuasa hukum, salah satu pihak dengan pihak-pihak yang bersengketa, bahkan pengacara yang memasukkan gugatannya di pengadilan juga bernegosiasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai. Negosiasi adalah *basic of man* untuk mendapatkan apa yang diinginkan dari orang lain. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan.

b. Mediasi.

Mediasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kesepakatan antara pihak-pihak untuk melibatkan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa walaupun hanya berfungsi atas perantara yang bersifat pasif, karena inisiatif untuk mengambil keputusan sebagai wujud penyelesaian sengketa tetap didasarkan



pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Untuk mencapainya penyelesaian sengketa dengan prinsip *win-win solution* maka upaya yang dapat ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi.⁵⁸ Secara umum pengaturan mediasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menegaskan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu mediator. Dalam prakteknya, jalur mediasi sering ditempuh pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perkara mereka dengan harapan mendapatkan keuntungan bersama atau setidaknya tidak merugikan kedua belah pihak.

c. Litigasi.

Merupakan model penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mengikat pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan, yaitu model litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (diluar pengadilan). Dengan adanya model non litigasi terlihat lebih mengedepankan *win-win solution*. Penggunaan mekanisme penyelesaian yang bersifat *win-win solution* disebut dengan



Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013, Hal.8.

penyelesaian sengketa alternatif (*Alternatif Dispute Resolution- ADR*). Menurut ketentuan Pasal 1 butir (10) Undang-Undang 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif, yang dimaksud dengan ADR adalah Lembaga penyelesaian sengketa ataupun beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

E. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *protectionof the law* pengertian perlindungan hukum yaitu segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun Lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Sistem pemerintahan negara sebagai mana yang telah dicantumkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diantaranya menyatakan prinsip Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan pemerintah berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar). Elemen pokok negara hukum adalah pengakuan dan perlindungan terhadap *fundamental* as hakasasi manusia.



Perlindungan hukum menurut Maria Theresia Geme berkaitan dengan Tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan memberlakukan hukum negara secara eksklusif dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok.⁵⁹

Menurut Fitzgerald dikutip dari Satjipto Raharjo bahwa perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasi berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu kepentingan. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.⁶⁰

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Philipus M Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan referensif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan Tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan direksi. Perlindungan yang referensif



Maria Theresia Geme, 2012, *Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat* *lat Dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Timur*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 53.

bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Philipus M Hadjon mengemukakan bahwa terdapat dua macam hukum bagi rakyat yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, pihak yang haknya dilanggar diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dalam hal ini terjadinya pelanggaran oleh pihak-pihak yang menimpa masyarakat
- b. Perlindungan Hukum Represif, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa permasalahan terdapat pelanggaran. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi pemerintahan yang didasarkan dengan kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Hukum, tanggungjawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan, ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk menggunakan undang-undang. Sedangkan *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan



itu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis,

istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁶¹

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:⁶²

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi
- b. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan pada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.

Sedangkan teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen yaitu berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁶³ Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung, memikul tanggungjawab, menanggung segala sesuatunya, jika ada sesuatu hal, dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya sesuai dengan



⁶¹ Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, lm. 365.

Ibid, hlm. 365.

Hans Kelsen (Ahli Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory of Law and Theory of Law and Negara: Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81.

peraturan hukum yang berlaku. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun tidak disengaja.

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, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁶⁴ Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai pertanggung jawaban terdiri dari:⁶⁵

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak disengaja dan tidak diperkirakan.

Pada kegiatan pelaksanaan jabatan Notaris/PPAT maka diperlukan tanggung jawab profesional berhubungan dengan jasa yang diberikan. Menurut Komar Kaantaatmaja sebagaimana dikutip oleh Shidarta menyatakan tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum



Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: PT. Indo Persada, hlm. 91.

Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni, Terjemahan Raisul Mutaqien*, Nuansa Media, Bandung, hlm. 140.

legal (*legal liability*) dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung jawab profesional ini dapat timbul karena mereka para (penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum.⁶⁶

Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri, dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagian dari kehidupannya. Seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan bermutu dan berdampak positif bagi masyarakat.⁶⁷

Seluruh penggunaan teori tanggung jawab yang telah dijelaskan di atas memberikan pemahaman bahwa pertanggung jawaban memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan hak dan kewajiban dalam berbagai aspek kehidupan termasuk dalam hal ini pejabat maupun pemerintah menjalankan tugas dan wewenangnya. Maka dari itu teori pertanggungjawaban diperlukan untuk dapat menjelaskan dan menjawab



Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Edisi Revisi), a Indonesia, Jakarta, hlm. 73.

Kadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

rumusan masalah yang kedua terkait dengan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan aktanya yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum dan indikatornya adalah pertanggung jawaban secara hukum dan pertanggung jawaban jabatan.

3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen,⁶⁸ hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungannya dalam masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Sedangkan teori kepastian hukum menurut Utrecht,⁶⁹ yang menyatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian. Yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan yang kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah



PeterAhmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.
Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, hlm. 32.

karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum adalah bagian dan dibutuhkan sebagai upaya menegakkan keadilan. Dengan kepastian hukum setiap perbuatan yang terjadi dalam kondisi yang sama akan mendapatkan sanksi.

Kepastian hukum dapat diartikan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlukan oleh negara atau penguasa berdasarkan peraturan hukum, tidak sewenang-wenang. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifat aslinya subjektif. Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka hukum berfungsi sebagai suatu



n yang harus ditaati dan dengan sendirinya warga masyarakat mendapatkan perlindungan hukum. Dimana kepastian hukum

mengharuskan terciptanya suatu peraturan atau kaidah hukum yang berlaku secara umum.

Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk. Adapun hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu bahwa hukum itu positif, terkait dengan peraturan perundang-undangan, bahwa hukum itu didasarkan pada kenyataan, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, serta hukum positif tidak boleh mudah diubah.⁷⁰

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radburch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum dan harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.⁷¹ Dalam tata kehidupan masyarakat khususnya pada pembuatan akta autentik dihadapan Notaris/PPAT berkaitan erat dengan kepastian hukum mengenai akta yang dibuatnya karena dalam pelaksanaannya harus jelas, teratur, konsisten,



Cst Kansil *et.al.*, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan)*, Jakarta: Jakarta the World Bank, hlm. 95.

dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

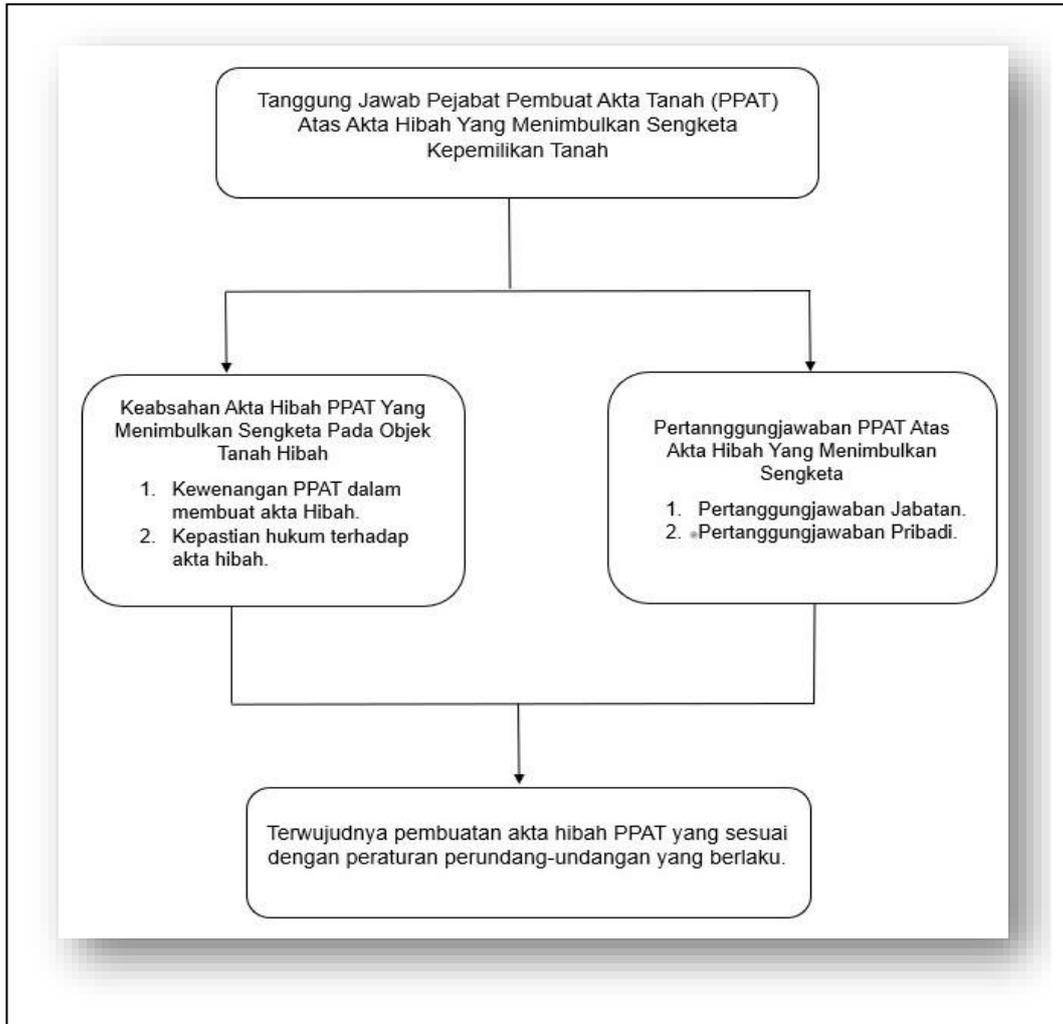
F. Kerangka Pikir

Penelitian ini akan mengkaji suatu penelitian dengan judul Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Hibah di Atas Tanah Sengketa yang memiliki dua variabel utama yaitu (i) keabsahan akta hibah PPAT di atas tanah sengketa (ii) pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta hibah di atas tanah sengketa.

Pada variabel tentang pelaksanaan tugas dan wewenang penyidik dalam pemeriksaan PPAT, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya yaitu (i) kewenangan PPAT membuat akta hibah (ii) kepastian hukum terhadap akta hibah. Sedangkan untuk variabel pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta hibah di atas tanah sengketa, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya yaitu (i) pertanggungjawaban jabatan (ii) pertanggungjawaban profesi. Dari hubungan kedua variabel tersebut maka tujuan yang hendak dicapai adalah terwujudnya pembuatan akta hibah PPAT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



G. Bagan Kerangka Pikir:



H. Defenisi Operasional

1. PPAT Sementara/Camat yang ditunjuk sebagai pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
2. Akta PPAT adalah suatu tulisan berbentuk surat yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.
3. Timbulnya sengketa tanah berawal dari adanya akta hibah yang mengakibatkan suatu pihak membuat pengaduan berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Kepastian hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dalam pelaksanaannya harus jelas, teratur, dan seluruh pihak yang terlibat dengan pembuatan akta harus turut hadir dan menandatangani akta.
5. Pertanggungjawaban jabatan adalah keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya.
6. Pertanggungjawaban pribadi adalah pertanggungjawaban secara hukum yang mencakup tanggungjawab secara pidana, perdata, dan



nistrasi.