

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM HAL PENDAFTARAN TANAH: SEBUAH TINJAUAN KEWENANGAN DAN AKIBAT HUKUM

Tamrin Muchsin¹, Sri Sudono Saliro², Sardjana Orba Manullang³, Marjan Miharja

¹ Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, tamrinmuchsin69@gmail.com

² Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, srisudonosalirofh@gmail.com

³ Universitas Krisnadwipayana, somanullang@unkris.ac.id

⁴ Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, marjan83miharja@gmail.com

Abstrak: *The purpose of this paper is to analyze the authority and legal consequences arising from the authority of the PPAT in land registration. The state issues legal arrangements that can guarantee ownership rights by obtaining certainty over land rights, such as having proofs. In the implementation of land administration and land registration, which is recorded at the Land Office, it must always be in accordance with the actual condition or status of the land parcel concerned, whether it concerns physical data regarding the land parcel, or regarding legal relations concerning the land parcel, or juridical data. In particular, the recording of changes to juridical data that was previously recorded, the role of PPAT is very important. This paper focuses on first, how the authority of PPAT in land registration, and second, what legal consequences arise under the authority of PPAT in land registration. This paper is literature or normative legal research using secondary data to analyze the focus of this paper. The results of the discussion stated that PPAT's authority in terms of land registration is included in the authority of the delegation, in which PPAT makes deeds as evidence of certain legal actions regarding land rights. The legal consequences of the PPAT's authority can be in the scope of State Administration, civil or criminal matters.*

Keywords: *PPAT, Land Registration, Authority, Legal Consequences*

Abstrak: *Tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisa kewenangan dan akibat hukum yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah. Negara menerbitkan pengaturan hukum yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Tulisan ini berfokus pada pertama, bagaimana kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah, dan kedua, akibat hukum apa yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah. Tulisan ini bersifat kepustakaan atau penelitian hukum normatif yang menggunakan data sekunder untuk menganalisa fokus kajian tulisan ini. Hasil pembahasan tersebut menyatakan bahwa kewenangan PPAT dalam hal pendaftaran tanah termasuk dalam kewenangan delegasi, yang mana PPAT membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Akibat hukum dari kewenangan PPAT tersebut, bisa pada ruang lingkup Tata Usaha Negara, perdata, maupun pidana.*

Kata Kunci: *PPAT, Pendaftaran Tanah, Kewenangan, Akibat Hukum*

LATAR BELAKANG

Tanah sebagai sumber agraria memiliki peranan penting dalam hidup dan kehidupan setiap manusia. Maka dari itu tanah harus diberdayakan dan dipelihara agar menghasilkan manfaat bagi aspek kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Hal ini senada dengan UUD Tahun 1945, pada Pasal 33 Ayat (3) menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹ Negara pada konteks ini hanya diberikan kuasa untuk mengatur dan menyelenggarakan sumber agraria Indonesia guna mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.²

Negara menerbitkan pengaturan hukum yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu dalam rangka menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.³ Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sampai saat ini masih eksis menjadi dasar hukum bagi kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁴

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

¹ Sekretariat Jenderal MPR RI 2018, “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” (2018), Pasal 33 Ayat (3).

² Ana Silviana, “Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Pandecta* Volume 7, no. 1. Januari (2012): hlm. 113.

³ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Cet. I* (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 15.

⁴ “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” (1997), Lihat Pasal 1 angka 24.

Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, 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 akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997.

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah. Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini.

Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu PP No.10/1961.

Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindaklanjuti dari Peraturan Pemerintah tersebut maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sedangkan didalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan yang

berlaku. Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan Pendaftaran Tanah. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan PPAT, serta ketidaktahuan masyarakat mengenai kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah. berangkat dari hal tersebut, fokus kajian tulisan ini dirumuskan dalam pertanyaan yaitu, *pertama*, bagaimana kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah, dan *kedua*, akibat hukum apa yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yang digunakan yaitu metode hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Metode ini diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hierarki peraturan perundang-undangan (vertikal) maupun hubungan harmoni perundang-undangan

(horizontal).⁵ Metode penelitian hukum normatif menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah “suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁶

Sumber data yang digunakan dalam penelitian normatif adalah sumber data sekunder, yaitu menggunakan bahan-bahan kepustakaan berupa buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Adapun peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai sumber data adalah:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Data dalam penelitian ini dianalisis secara deskriptif yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah.⁷

PEMBAHASAN

1. Kewenangan PPAT dalam Pendaftaran Tanah

PPAT diakui sebagai pejabat umum pada mulanya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan “PPAT

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 23.

⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 32.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2006), hlm. 250.

adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁹ Dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa, “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan

kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Mengenai ketentuan Pasal tersebut, maka dapat diartikan bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak secara sendiri dalam melaksanakan tugasnya, melainkan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain. Pada konteks ini, maka tugas PPAT secara jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Oleh karena dalam melaksanakan tugasnya untuk memelihara data yuridis yang terkumpul dan tersajikan, Kepala Kantor Pertanahan mutlak membutuhkan data dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh PPAT, kecuali dalam hal khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya

⁸ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” (1996), Lihat Pasal 1 angka 4.

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lihat Pasal 1 angka 24.

dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”.¹⁰

Selain itu, akta PPAT juga berfungsi sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan dalam hal pemindahan hak, akta PPAT juga membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak, yang kemudian hal tersebut juga berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.¹¹

PPAT mempunyai peranan yang sangat vital di dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan sebagai berikut:

- (1). PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. Jual beli. b. Tukar menukar. c. Hibah. d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*). e. Pembagian hak bersama. f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik. g. Pemberian hak tanggungan. h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹²

Secara yuridis PPAT tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT secara yuridis menjalankan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.¹³ Bicara mengenai Pemerintah maka Pemerintah secara umum menjalankan tiga fungsi utama yang didasarkan pada wewenang publik (*bestuurs bevoegdheid*), yaitu: menjalankan fungsi normatif atau

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Edisi Revisi* (Jakarta: Djembatan, 2008), hlm. 485.

¹¹ Eko Budianto, “Analisis Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006,” *Jurnal FAIRNESS AND JUSTICE* Volume 7, no. 1 (2011): hlm. 124.

¹² “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (1998), Lihat Pasal 2 ayat (1) dan (2).

¹³ Kadek Cahya Susila Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid,” *Jurnal Crepido: Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum* Volume 01, no. 01. Januari (2019): hlm. 43.

legitimasi (*normative-legitimerende functie*), menjalankan fungsi instrumental (*instrumentele functie*), dan menjalankan fungsi jaminan atau perlindungan (*waarborg functie*). Pelaksanaan wewenang publik (*bestuurs bevoegdheid*) dijalankan dengan berlandaskan pada:

1. Asas negara hukum (*rechtstaatatau rule of law*).

Salah satu pilar utama negara hukum (*rechtstaatatau rule of law*), yaitu adanya asas legalitas (*wetmatigheid van bestuur*) dalam penyelenggaraan pemerintahan. Hal tersebut bermakna bahwa setiap wewenang atau kewenangan yang dimiliki oleh badan atau pejabat tata usaha negara, hanya diperoleh dengan didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Asas demokrasi.

Hal yang terpenting dalam penyelenggaraan pemerintahan wajib mendasarkan pada prinsip penyelenggaraan pemerintahan dari, oleh, dan untuk rakyat, sehingga dalam pelaksanaannya perlu mempertimbangkan keterwakilan rakyat melalui badan perwakilan rakyat. Asas demokrasi juga menuntut keterbukaan pemerintah dan peningkatan peran serta

masyarakat (*inspraak*) dalam pengambilan keputusan.

3. Asas instrumental.

Asas ini menekankan bahwa penyelenggaraan pemerintahan yang didasarkan pada wewenang publik selayaknya memperhatikan asas efisiensi (*doelmatigheid*) dan asas efektivitas (*doeltreffendheid*).¹⁴

Berkaitan dengan pilar utama Negara hukum, yaitu asas legalitas (*asas wetmatigheid van bestuur*), setiap kewenangan yang dimiliki oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, hanya didapatkan dengan didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas tersebut menegaskan bahwa tanpa adanya dasar wewenang yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka semua badan atau pejabat tata usaha Negara tidak akan memiliki wewenang yang dapat mempengaruhi keadaan atau kondisi hukum warga masyarakatnya. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 44.

Negara, menyatakan “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵

Berdasarkan pernyataan pasal diatas, maka dapat diartikan bahwa setiap wewenang yang dimiliki oleh badan atau pejabat tata usaha negara harus diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan. Tentu dalam hal pemberian wewenang yang diberikan oleh negara, selalu disertai dengan batasan-batasan, dan hanya diberikan untuk maksud dan tujuan-tujuan tertentu.¹⁶ Berkaitan dengan PPAT, maka ketentuan tersebut kemudian bersinergi dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.¹⁷

Pemerintah diberi kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, karena pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.¹⁸ Ketentuan tersebut menjadi dasar didaptkannya Kewenangan atributif kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Kewenangan atribusi tersebut merupakan bentuk penugasan oleh hukum atas wewenang kepada suatu badan atau pejabat administrasi (pemerintah). Lebih lanjut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah melimpahkan atau mengalihkan kewenangan tersebut kepada PPAT. Hal tersebut berarti kewenangan pendaftaran tanah yang dimiliki oleh PPAT diperoleh secara delegasi (kewenangan delegatif). Berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan terlihat jelas alur pemahaman

¹⁵ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara” (1986), Lihat Pasal 1 angka 2.

¹⁶ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pusaka Sinar Harapan, 1991), hlm. 59-60.

¹⁷ “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (2016), Lihat Pasal 1 angka 1.

¹⁸ Dona Christin, “Analisis Atas Diketuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/Pdt/2015),” *Premise Law Journal* Volume 14, no. 3 (2017): hlm. 2.

tentang bagaimana pemerintah (BPN) mendapatkan wewenang atributif dan berdasarkan wewenang tersebut didelegasikan kepada PPAT. Pengalihan wewenang dari BPN kepada PPAT sebagai *delegataris*. Berdasarkan pada hal tersebut, maka BPN (pemberi wewenang) tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas “*contrarius actus*” (tindakan yang dapat dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara menerbitkan keputusan tata usaha Negara, dengan sendirinya juga (otomatis) badan atau pejabat tata usaha Negara yang bersangkutan yang berwenang membatalkannya.¹⁹

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah menurut hukum positif yaitu wewenang delegasi dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam hal membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun,

yang mana akan dijadikan sebagai landasan dasar bagi subjek hukum untuk melakukan pendaftaran tanah pada konteks perubahan data yang di akibatkan oleh jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, hal tersebut sebagaimana termuat dalam PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Akibat Hukum yang Timbul Berdasarkan Kewenangan PPAT dalam Pendaftaran Tanah

Prinsip Negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berlandaskan asas keadilan. Yang mana kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas kewajiban dan hak seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.²⁰ Pada konteks kewenangan dari PPAT dalam pendaftaran tanah sebagaimana pembahasan sebelumnya, maka

¹⁹ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015), hlm. 121.

²⁰ Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah,” *Jurnal Keadilan Progresif* Volume 5, no. 1. Maret (2014): hlm. 99.

dimungkinkan akan timbul suatu akibat hukum dari terbitnya akta yang dibuat oleh PPAT. Sebagai konsekuensi terhadap hal tersebut adalah PPAT dimintai pertanggungjawaban secara administratif.²¹

Pada pembahasan ini, peneliti akan membahas mengenai akibat hukum yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah pada ruang lingkup akta PPAT yang menimbulkan masalah atau sengketa. Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).²² Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya: kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya

otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap atau sempurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta atau surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.²³

Peraturan perundang-undangan menegaskan bahwa pertanggungjawaban yang PPAT bukan hanya pertanggungjawaban dalam arti sempit yaitu pertanggungjawaban yang berkaitan dengan membuat akta, tetapi dituntut pula pertanggungjawaban dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat tahapan akta dibuat dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta.²⁴ Tanggung jawab PPAT sebagai sebuah profesi dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu: tanggung jawab etik (berkaitan dengan etika profesi) dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat berupa: tanggung jawab berdasarkan hukum pidana, hukum perdata dan hukum administrasi. Secara khusus dalam

²¹ Wibawa, "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid," hlm. 46.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

²³ Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT," *Jurnal Petita* Volume 1, no. 1. Juni (2019): hlm. 131.

²⁴ Wibawa, "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid," hlm. 46.

pembahasan penelitian ini menuliskan tanggung jawab secara administratif.

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. PPAT harus bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, karena hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Berdasar pada tanggungjawab yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan

akta otentik, PPAT diharuskan harus mengambil sikap teliti atau berhati-hati dalam menghadapi setiap kasus, karena seorang PPAT telah mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun praktis. Dengan begitu apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang tugasnya telah diatur oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatakannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap

syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggung jawaban secara yuridis diatur pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah Sanksi administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis

sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik. Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi: a. pembinaan dan pengawasan PPAT; b. pembentukan majelis pembina dan pengawas PPAT; c. tata kerja pemeriksaan dugaan pelanggaran PPAT; dan d. bantuan hukum terhadap

PPAT. Dalam hal pengawasan terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, maka dapat di berikan sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut, dapat berupa:

- a) teguran tertulis;
- b) pemberhentian sementara;
- c) pemberhentian dengan hormat; atau.
- d) pemberhentian dengan tidak hormat.²⁵

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT dapat berupa sanksi sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai sanksi administratif.

Pada konteks kedudukan PPAT sebagai pejabat tata usaha Negara dapat diketahui dari apa yang ditentukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT melaksanakan salah satu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Dari apa yang ditentukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa kegiatan TUN didefinisikan sebagai administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik dipusat maupun di daerah.²⁶ sedangkan yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah kegiatan yang bersifat eksekutif.²⁷

Akta yang dibuat oleh PPAT, bukan merupakan Keputusan tata usaha negara. Sebab akta yang dibuat oleh PPAT, ditinjau dari sudut yang membuatnya, merupakan suatu relaas atau laporan/pernyataan mengenai apa yang terjadi di hadapan pejabat yang membuatnya. Yaitu menyatakan mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai bidang tanah tertentu, yang dilakukan pada

²⁵ “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (2018), Lihat Pasal 13.

²⁶ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara” (2009), Lihat Pasal 1 angka 7.

²⁷ Boedi Harsono, “Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* Nomor 6 Tahun XXV, Desember (1995): hlm. 479.

tanggal tertentu dihadapannya oleh para pihak yang disebut dalam akta yang bersangkutan.²⁸ Adapun yang merupakan keputusan TUN yang diambil oleh PPAT selaku pejabat TUN adalah keputusan *mengabulkan atau menolak meminta*, mereka yang datang kepadanya *untuk dibuatkan akta* mengenai perbuatan hukum yang akan mereka lakukan. Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan untuk dibuatkan akta tersebut, memenuhi kriteria keputusan TUN sebagai yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT melaksanakan salah satu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Dari apa yang ditentukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa “keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata negara yang berdasarkan peraturan perundang-

undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Adapun penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh

²⁸ *Ibid.*, hlm. 481.

- dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.²⁹

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Jadi pada konteks akibat hukum yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah, apabila permintaan akta dikabulkan, maka oleh PPAT dibuatkan aktanya. Keputusan PPAT mengabulkan permintaan untuk dibuatkan akta tersebut bisa menimbulkan sengketa tata usaha negara. Kalau keputusannya berupa mengabulkan permintaan para pihak, yang kemudian diikuti dengan pembuatan aktanya, padahal seharusnya ditolak, kemungkinan gugatan datang dari pihak ketiga, yang terbukti dirugikan sebagai akibat didaftarkannya perbuatan hukum yang bersangkutan berdasarkan akta yang dibuatnya. Tetapi dalam keadaan demikian umumnya, sengketa yang timbul adalah mengenai sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuatnya oleh PPAT tersebut. Sudah barang tentu yang digugat adalah pertama-tama mereka yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sengketanya merupakan sengketa perdata dan yang berwenang memberikan keputusan dengan sendirinya pengadilan perkara perdata. Dalam perkara

²⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lihat Pasal 39.

ini PPAT yang membuat akta akhirnya bisa ikut digugat.³⁰

KESIMPULAN

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah menurut hukum positif merupakan kewenangan delegasi dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kepada PPAT yang mana dalam hal membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Akibat hukum yang timbul berdasarkan kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu apabila PPAT mengabaikan permintaan subjek hukum untuk dibuatkan akta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka dapat menimbulkan sengketa tata usaha Negara.

DAFTAR PUSTAKA

Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah." *Jurnal Keadilan Progresif* Volume 5, no. 1. Maret (2014).

Budianto, Eko. "Analisis Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006."

Jurnal FAIRNESS AND JUSTICE
Volume 7, no. 1 (2011).

Christin, Dona. "Analisis Atas Diketuainya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/Pdt/2015)." *Premise Law Journal* Volume 14, no. 3 (2017).

Febriana, Dhea Tri, dan Ahars Sulaiman. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT." *Jurnal Petita* Volume 1, no. 1. Juni (2019).

Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.

———. "Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum & Pembangunan* Nomor 6 Tahun XXV, Desember (1995).

Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pusaka Sinar Harapan, 1991.

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Cet. I*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan

³⁰ Harsono, "Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah," hlm. 483.

- dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (2018).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (1997).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (2016).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (1998).
- Sekretariat Jenderal MPR RI 2018. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (2018).
- Silviana, Ana. "Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Pandecta* Volume 7, no. 1. Januari (2012).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2006.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (1986).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (2009).
- Wibawa, Kadek Cahya Susila. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid." *Jurnal Crepido: Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum* Volume 01, no. 01. Januari (2019).