

Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah

Zanik Rizal^{1*}, Edith Ratna M.S.²

¹Kantor Notaris & PPAT Fauzah Askar, S.H., Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia

²Kantor Notaris & PPAT Dr. Edith Ratna M.S., S.H. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*rizalzannick@gmail.com

ABSTRACT

PPAT is obliged to ensure that all information contained in the land deed, namely the formal requirements, is fulfilled. Problems arise related to the registration of the reverse name of the grant registered by the PPAT but not processed by BPN. This research aims to analyze and explain the PPAT's responsibility for blocking the transfer of the grant object and the legal protection for PPAT in the transfer process, based on KEPMEN ATR/BPN Number 112 of 2017 concerning the IPPAT Code of Ethics. Using normative juridical methods, the results show that PPATs performing duties properly cannot be declared to have committed unlawful acts. Legal protection includes guidance and supervision by the MPPD.

Keywords: PPAT; Grant Deed; Legal Protection.

ABSTRAK

PPAT wajib memastikan bahwa semua informasi yang terkandung dalam akta tanah yakni syarat formil terpenuhi. Permasalahan muncul terkait pendaftaran balik nama hibah yang didaftarkan PPAT tidak di proses oleh BPN. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan menjelaskan tanggung jawab PPAT terhadap pemblokiran balik nama objek hibah dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam proses balik nama objek hibah ditinjau dari KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT. Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa PPAT yang melaksanakan tugas dan kewajibannya tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT adalah pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas (MPPD) terkait kode etik.

Kata kunci: PPAT; Akta Hibah; Perlindungan Hukum.

A. PENDAHULUAN

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021) bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, terkait kepemilikan tanah serta sebagai

instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Proses pendaftaran tanah erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Konstitusi Republik Indonesia, yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tidak secara khusus mencantumkan peran atau fungsi PPAT. Dalam perundang-undangan, PPAT maupun Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu. Yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya.

PPAT diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT), dan PP Nomor 18 Tahun 2021. Sedangkan peraturan mengenai jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, terkait kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Proses pendaftaran tanah erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disebut dengan PPAT. Konstitusi Republik Indonesia, yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), tidak secara khusus mencantumkan peran atau fungsi PPAT.

Peraturan perundang-undangan menerangkan bahwa PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA, PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut dengan PP Jabatan PPAT, sedangkan peraturan mengenai jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki kewajiban untuk memberi penyuluhan hukum kepada masyarakat yang secara tegas diterangkan dalam Pasal 3 huruf (h) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017), memberikan kewenangan kepada PPAT untuk memberikan penyuluhan hukum kepada

masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara. PP Jabatan PPAT mengatur kewenangan PPAT pada Pasal 2 ayat (1) menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum sendiri disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) PP Jabatan PPAT, antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Kepemilikan hak atas tanah dapat melalui hibah. Hibah merupakan perbuatan hukum yang dalam ketentuannya diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seorang yang menerima penyerahan barang itu.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah, termasuk di dalamnya adalah hibah. Beberapa permasalahan tanah muncul mengenai hak kepemilikan atas tanah karena banyaknya masyarakat yang kurang paham serta adanya perbuatan yang melawan hukum yang menyebabkan masalah tersebut terbawa sampai ke persidangan. Kesalahan kecil dalam prosedur ini dapat menghambat proses atau menyebabkan masalah hukum. PPAT memiliki tanggung jawab hukum atas akta-akta yang mereka buat. Kesalahan atau kelalaian dalam akta tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, termasuk tuntutan hukum (Asuan, 2021).

Kasus terkait PPAT mengenai pemblokiran balik nama objek hibah terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap. Martinus Samuel Darinya, dengan profesi sebagai PPAT dan sebagai Penggugat, menjelaskan bahwa pada tanggal 9 September 2015, Penggugat telah menandatangani Akta Hibah di hadapan Tergugat sebagai Notaris/PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00434, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 7 Februari 2014 seluas 652 m² (enam ratus lima puluh dua meter persegi), Nomor Identifikasi 26.10.03.13.00447, yang terdaftar atas nama Analis Demotekay. Sertifikat tersebut sementara dalam proses pengembalian batas di Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan akan dilakukan proses pengecekan sertifikat. Setelah selesai, sertifikat tersebut akan dibalik nama hibah ke atas nama Penggugat, Marthinus Samuel, melalui Kantor Tergugat I selaku PPAT.

Bahwa permasalahan sertifikat antara Penggugat dan Ibu Penggugat bermula dari adanya Surat Pernyataan Bersedia Mengembalikan Sertifikat Kepada Ahli Waris yang Sah, yaitu Penggugat, tertanggal 11 Mei 2014, bertempat di Polsek Abepura. Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tersebut, dibuatlah Surat Akta Hibah atas objek sertifikat sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Nomor: 16/PAC/XI/2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat. Putusan Mahkamah Agung

Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap dalam eksepsi; a) Mengabulkan eksepsi para tergugat sebagian; b) Dalam pokok perkara; 1). Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; 2). Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 896.000,00 (delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Penggugat mengajukan kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/Pdt/2021, dengan alasan bahwa fakta-fakta dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan secara memadai oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jayapura dan tidak bertentangan dengan hukum. Tergugat I dalam tugas dan tanggung jawabnya selaku PPAT telah melaksanakan tugasnya dengan mengajukan permohonan balik nama objek sengketa Hak Milik Nomor 00434 atas nama Analis *Demotekay* menjadi atas nama Penggugat, yang didasarkan pada akta hibah yang telah dibuat dan diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jayapura. Permohonan tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh BPN, karena adanya pemblokiran nama pemilik objek sengketa. Putusan tersebut menyatakan di persidangan pada pokoknya keberatan terhadap hibah tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat I sehubungan dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai PPAT tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka peneliti akan menggunakan Teori Tanggung Jawab Hukum dan Teori Kepastian Hukum. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab diartikan sebagai bentuk pertanggungjawaban seseorang secara hukum atas suatu tindakan atau perbuatan tertentu. Hans Kelsen lebih lanjut menjelaskan bahwa suatu kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut dengan kekhilafan (*negligence*), dan kekhilafan inilah yang biasanya dipandang sebagai salah satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekuat kesalahan yang terpenuhi dan dikehendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, yang menimbulkan akibat yang membahayakan (Somardi, 2007). Sedangkan Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch diartikan sebagai bahwa segala perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin adanya kepastian hukum.

Peneliti membandingkan dengan artikel atau jurnal sebelumnya, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Oktavia dan Subekti berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perkara Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/PDT/2021)” yang mengungkapkan permasalahan mengenai pertimbangan hakim Mahkamah Agung terkait pemblokiran balik nama objek hibah. Selanjutnya, penelitian oleh Meralda Amala Istighfarin berjudul “Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya (Oktavia & Subekti, 2023). Selanjutnya, penelitian oleh Meralda Amala Istighfarin berjudul “Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya”, membahas tentang penyelesaian protokol

administrasi dan tanggung jawab PPAT atas akta yang dibatalkan sebelum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan” (Istighfarin, 2021). Kemudian, penelitian oleh Kurniasih yang berjudul “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir dan Sita pada Sertipikat Hak Atas Tanah”, mengangkat tentang tata cara pemblokiran dan penyitaan serta penyelesaian sistem pemblokiran dengan menggunakan Teori Perlindungan Hukum” (Kurniasih, Yuherman, & Ismed, 2023).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah dari segi tanggung jawab PPAT terhadap pemblokiran balik nama objek hibah dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam proses balik nama objek hibah ditinjau dari Kepmen ATR/BPN Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik IPPAT. Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka peneliti akan melakukan analisis terkait tanggung jawab dan perlindungan hukum PPAT. Peneliti akan melakukan analisis problematika tentang pemblokiran tanah hibah dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pemblokiran balik nama objek hibah?, dan 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam proses balik nama objek hibah ditinjau dari KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT? Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menjelaskan tanggung jawab PPAT terhadap pemblokiran balik nama objek hibah dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam proses balik nama objek hibah ditinjau dari Kepmen KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian yuridis normatif atau dikenal juga dengan penelitian doktrinal. Penelitian hukum yuridis normatif tidak mengenal penelitian hukum lapangan (*fieldsearch*). Penelitian hukum doktrinal adalah ilmu yang mengkaji hukum, dikonsep dan dikembangkan berdasarkan doktrin yang digunakan penulis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum doktrinal atau biasa disebut penelitian hukum kepustakaan, yang menitikberatkan pada kajian dokumen-dokumen hukum primer dan sekunder (Djulaeka & Rahayu, 2020). Pendekatan perundang-undangan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan metode yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang dikaji adalah tanggung jawab PPAT terhadap pemblokiran balik nama objek hibah dan untuk menganalisis serta menjelaskan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam proses balik nama objek hibah ditinjau dari Kepmen ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan menggunakan data non-numerik yang diperoleh melalui observasi maupun studi dokumen tertulis seperti peraturan

perundang-undangan, dokumen resmi, dan literatur hukum. Implementasi teori tanggung jawab hukum dan kepastian hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianalisis melalui pendekatan normatif yang menekankan pada kesesuaian tindakan PPAT dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Proses ini mencakup serangkaian tahapan untuk menilai profesionalitas dan kepatuhan PPAT dalam melaksanakan kewenangannya secara hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah

Blokir sertifikat tanah adalah pembekuan status kepemilikan hak milik seseorang atau badan hukum atas tanah dan/atau bangunan. Blokir sertifikat umumnya dilakukan bila terjadi sengketa, penyerobotan tanah dan/atau bangunan. Selain itu, pemblokiran juga bisa saja diajukan apabila sertifikat tanah tersebut hilang atau dijadikan agunan utang kepada orang lain, selain lembaga keuangan formal. Blokir sertifikat tanah tentu tidak bisa dilakukan sembarangan. Tindakan itu hanya bisa dilakukan oleh orang yang berkaitan langsung dengan tanah dan/atau bangunan tersebut, mulai dari pemilik langsung, ahli waris, hingga penegak hukum. Lebih lanjut, pemerintah juga telah mengatur hal-hal terkait pemblokiran sertifikat tanah dalam Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Sebelum sertifikat didaftarkan untuk diblokir, BPN akan mengecek terlebih dahulu layak atau tidaknya sertifikat tersebut untuk diblokir. Jika berdasarkan data yang ada mendukung untuk diblokir, maka Kepala Kantor akan memutuskan untuk melakukan pemblokiran. Jika tidak memenuhi syarat untuk diblokir, maka BPN akan mengirimkan surat atau pemberitahuan bahwa sertifikat tersebut tidak bisa diblokir. Jika sertifikat dalam keadaan terblokir, maka semua jenis pelayanan yang ada di Kantor Pertanahan tidak dapat dilakukan, kecuali pelayanan pencabutan blokir. Pemblokiran sertifikat ini terdiri atas dua jenis, yaitu pemblokiran sementara dan pemblokiran permanen. Pemblokiran sementara berlaku selama 30 hari kerja, sedangkan pemblokiran permanen berlaku berdasarkan hasil putusan pengadilan.

BPN adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas pengelolaan, administrasi, dan penguasaan tanah negara di suatu negara (Harniwati, 2022). Berikut adalah beberapa fungsi umum yang biasanya terkait dengan Badan Pertanahan Nasional (Ardani, 2019): a. Pendaftaran Tanah. BPN bertanggung jawab atas pendaftaran kepemilikan dan transaksi tanah. BPN memelihara catatan sertifikat tanah dan peta kadaster, serta memastikan keakuratan dan keamanan data terkait tanah; b. Survei dan Pemetaan Tanah. BPN melakukan survei untuk menentukan batas-batas tanah dan menghasilkan peta kadaster yang akurat. Hal ini membantu menetapkan batas-batas hukum dan

mencegah sengketa tanah; c. Pembebasan dan Alokasi Lahan. BPN memainkan peran penting dalam pembebasan lahan untuk kepentingan publik, seperti pembangunan infrastruktur atau perencanaan kota. BPN juga memastikan kompensasi yang adil bagi pemilik tanah dan memfasilitasi transfer kepemilikan; d. Perencanaan Tata Guna Lahan dan Zonasi. BPN berpartisipasi dalam perencanaan tata guna lahan dengan menentukan peraturan zonasi yang sesuai, seperti kawasan permukiman, komersial, industri, pertanian, atau konservasi. Hal ini bertujuan untuk memastikan pengelolaan dan pengembangan lahan yang berkelanjutan; e. Penilaian Tanah dan Perpajakan. BPN menilai nilai tanah untuk tujuan perpajakan. BPN menetapkan pedoman dan standar penilaian properti, yang digunakan oleh otoritas pajak untuk menghitung pajak properti; f. Pengembangan Kebijakan Pertanahan. BPN berkontribusi dalam perumusan dan implementasi kebijakan terkait pertanahan. BPN memberikan keahlian dan nasihat kepada pemerintah mengenai isu-isu seperti kepemilikan tanah, reformasi agraria, konservasi tanah, dan administrasi pertanahan; g. Penyelesaian Sengketa Tanah. BPN membantu penyelesaian sengketa tanah dengan memberikan keahlian teknis, melakukan investigasi, dan menengahi pihak-pihak yang berkonflik. Upaya ini bertujuan untuk menemukan solusi yang adil dan memastikan supremasi hukum dalam konflik pertanahan; h. Pengelolaan Sistem Informasi Pertanahan. BPN mengembangkan dan memelihara sistem informasi pertanahan yang komprehensif, termasuk basis data, peta digital, dan perangkat lainnya untuk menyimpan, mengelola, dan menyebarluaskan informasi pertanahan kepada masyarakat, instansi pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya; dan i. Penjangkauan dan Edukasi Publik. BPN melaksanakan kampanye kesadaran dan program edukasi untuk meningkatkan pemahaman publik tentang undang-undang, peraturan, dan prosedur pertanahan. Upaya ini bertujuan untuk meningkatkan transparansi dan partisipasi publik dalam tata kelola pertanahan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyatakan bahwa pemblokiran sertifikat merupakan kewenangan administratif Kepala Kantor Pertanahan. Penggugat atas nama Martinus Samuel mengajukan perkara ke Pengadilan Negeri Jayapura dengan Nomor 182/Pdt.G/2018/PN Jap. Penggugat memperoleh Akta Hibah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00434 atas sebidang tanah dengan Nomor Identifikasi Sertifikat 26.10.03.13.00447, yang terdaftar atas nama Analis Demotekay selaku ibu kandung. Selanjutnya, melalui PPAT Puspo Adi Cahyono, S.H., M.Kn., dilakukan proses balik nama atas hibah tanah tersebut. Namun, proses balik nama sertifikat tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya. Kemudian, Penggugat mengirim surat kepada BPN Kota Jayapura guna meminta penjelasan tentang penerbitan sertifikat, namun tidak memperoleh jawaban dari pihak BPN Kota Jayapura.

Tidak adanya perkembangan perihal informasi dari proses balik nama tersebut, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jayapura yang terdaftar

dengan Nomor: 03/P/F/2018/PTUN Jayapura. Pemohon mengajukan perkara ini ke PTUN Jayapura guna memeriksa dan menentukan apakah akan mengabulkan permohonan untuk memperoleh keputusan dan/atau tindakan dari badan atau pejabat pemerintah, agar dapat dilanjutkan dan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri. Dalam gugatan tersebut, Penggugat merasa bahwa Tergugat I, dalam hal ini PPAT Puspo Adi Cahyono, S.H., M.Kn., tidak pernah melakukan pengajuan permohonan peralihan hak atau balik nama sertifikat tersebut ke BPN Kota Jayapura, sehingga mengakibatkan sertifikat dari hibah tersebut belum dapat diproses.

Tergugat merasa telah melaksanakan tugasnya dengan baik melakukan perlawanan secara hukum. Dalam hasil sidang, pemberi hibah mengajukan permohonan kepada BPN Kota Jayapura agar proses balik nama dari sertifikat tersebut dihentikan, alhasil objek hibah tersebut masih dalam sengketa antara penerima hibah dan pemberi hibah. Oleh karena itu, perkara ini akhirnya dibawa ke tingkat Kasasi dengan Nomor Perkara 175 K/Pdt/2021. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat sehubungan dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai PPAT tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat dalam hal ini adalah PPAT telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya selaku PPAT.

Tanggung jawab menurut Hans Kelsen merupakan bentuk pertanggungjawaban seseorang secara hukum atas tindakan atau perbuatan tertentu yang dilakukannya. Dalam pandangan Kelsen, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila perbuatannya menimbulkan akibat hukum, baik dalam bentuk pelanggaran terhadap norma hukum maupun kerugian bagi pihak lain. Lebih lanjut, Kelsen menjelaskan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian sebagaimana yang disyaratkan oleh hukum disebut sebagai kekhilafan (*negligence*). Kekhilafan ini termasuk dalam kategori kesalahan (*culpa*), yang walaupun tidak seberat kesalahan yang dilakukan secara sengaja, tetap dianggap sebagai bentuk kelalaian hukum. Kekhilafan tersebut dapat terjadi dengan atau tanpa adanya niat jahat, tetapi tetap menimbulkan akibat yang membahayakan, dan karenanya tetap dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi pelaku (Somardi, 2007).

Dalam konteks tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), teori Hans Kelsen menjadi landasan penting dalam menilai apakah terdapat unsur kelalaian yang dapat dikenai pertanggungjawaban hukum. PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk bertindak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kode etik profesi, serta prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatannya, termasuk dalam hal pembuatan akta hibah dan proses balik nama sertifikat tanah. Jika PPAT telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan tidak ditemukan unsur kekhilafan atau pelanggaran etika, maka secara normatif tidak dapat dikatakan bahwa PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Namun, apabila ditemukan bahwa PPAT lalai dalam memenuhi unsur syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta, atau mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku, misalnya tidak melakukan verifikasi atas status kepemilikan tanah yang disengketakan atau tidak memberikan penyuluhan hukum sebagaimana diamanatkan, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai kekhilafan (negligence) yang berimplikasi pada pertanggungjawaban hukum. Oleh sebab itu, penting bagi PPAT untuk memahami dan menerapkan prinsip tanggung jawab hukum ini secara konsisten agar terhindar dari potensi gugatan hukum, serta untuk memastikan bahwa akta-akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan melindungi semua pihak yang berkepentingan.

Hans Kelsen menjelaskan bahwa tanggung jawab yang didasarkan pada kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana karena adanya kekeliruan atau kealpaan (kelalaian dan kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya, atau lupa melaksanakan kewajibannya. Jika dikaitkan dengan teori tanggung jawab ini, unsur kelalaian sebagai PPAT tidak ditemukan karena telah melakukan kewajiban sebagaimana mestinya. Terkait dengan sertifikat tanah yang diblokir adalah kewenangan BPN. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan dalam perundang-undangan terkait PPAT, Kode Etik PPAT, dan rumusan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar (Aditama, 2019).

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai penyedia jasa pelayanan untuk membantu masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dan pembuatan akta otentik, Pejabat PPAT juga memiliki hak untuk melakukan penolakan. Hal ini berdasarkan bunyi Pasal 39 yang menyatakan bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta, dengan syarat sebagai berikut (Bazar & Silviana, 2023): a. Sertifikat asli atau sertifikat yang diserahkan mengenai tanah yang bersangkutan sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan; b. Berkaitan dengan tanah yang belum terdaftar, maka diperlukan surat bukti atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan. Untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan, surat keterangan dapat berasal dari pemegang hak yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; c. Salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum, atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisi perbuatan

hukum pemindahan hak; e. Perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya; dan g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau adanya pelanggaran terhadap larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT wajib memastikan bahwa semua informasi yang terkandung dalam akta tanah, yakni syarat formil, terpenuhi. Jika sertifikat tanah diblokir, maka kewenangan tersebut terletak pada BPN. PPAT harus dapat menjelaskan prosedur pendaftaran tanah kepada para penghadap agar tidak terjadi kesalahpahaman. PPAT perlu memiliki pengetahuan yang kuat tentang hukum, kemampuan untuk mengelola risiko, serta integritas profesional yang tinggi untuk mengatasi berbagai kendala ini dan menjalankan tugas mereka dengan baik. Selain itu, mereka mungkin perlu bekerja sama dengan ahli hukum atau spesialis properti dalam beberapa kasus yang lebih rumit (Syah, 2023).

2. Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Proses Balik Nama Objek Hibah Ditinjau dari KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch diartikan sebagai segala perbuatan hukum yang dilakukan harus dengan menjamin kepastian hukumnya (Jan, 2022). Dalam pengertian tersebut, dijelaskan bahwa kepastian hukum pada dasarnya menegaskan bahwa hukum harus dilaksanakan dan dipatuhi. Tujuan dari adanya kepastian hukum adalah untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan setiap individu dalam melakukan perbuatan hukum..

Hibah merupakan perbuatan hukum yang ketentuannya diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa penghibahan adalah suatu persetujuan di mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seorang penerima barang tersebut. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah, termasuk di dalamnya adalah hibah.

Pemblokiran sertifikat atas permohonan balik nama objek hibah dalam sengketa Hak Milik Nomor 00434 atas nama Analis Demotekay kepada Penggugat, yang didasarkan pada akta hibah kepada BPN Kota Jayapura, tidak dapat dilaksanakan karena adanya pemblokiran atas nama pemilik objek sengketa. Pemilik tersebut, yang juga merupakan saksi Para Tergugat, yaitu Analis Demotekay, menyatakan keberatannya terhadap hibah tersebut dalam persidangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat I, dalam kapasitasnya sebagai PPAT, tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

PPAT dalam menjalankan langkah profesionalnya memerlukan kode etik. Oleh karena itu, kode etik sangat penting dan dijadikan pedoman dalam setiap aktivitas PPAT. PPAT memiliki daerah jabatan masing-masing dalam melaksanakan tugasnya, salah satunya adalah sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Pasal 2 KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT menyebutkan bahwa kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan PPAT Pengganti, baik dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT maupun dalam kehidupan sehari-hari.

PPAT harus berpedoman pada Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, yang menegaskan bahwa hukum harus dilaksanakan dan dipatuhi. KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 merupakan pedoman yang wajib dilaksanakan dan dipatuhi oleh PPAT. Tujuan dari kepastian hukum ini adalah untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan klien maupun PPAT dalam melakukan perbuatan hukum.

Perlindungan hukum merupakan prinsip dasar dalam sistem hukum yang menjamin hak-hak serta keadilan bagi individu maupun kelompok. Prinsip ini mencakup berbagai konsep dan asas yang bertujuan untuk menjaga kepastian hukum, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, serta memastikan bahwa setiap individu memiliki akses terhadap sistem hukum yang adil dan setara. Supremasi hukum adalah prinsip yang menegaskan bahwa setiap tindakan pemerintah maupun individu harus tunduk dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Tidak ada satu pun pihak yang dikecualikan dari ketentuan hukum tersebut (Amin, 2020).

Meskipun terdapat perlindungan hukum, PPAT harus memastikan bahwa setiap tindakannya selalu sesuai dengan prinsip-prinsip hukum, etika, dan profesionalisme (Dwiatmika, 2019). Keadaan mendesak tidak dapat dijadikan alasan untuk melanggar peraturan atau prosedur yang telah ditetapkan. Perlindungan hukum tidak dapat digunakan sebagai pembenaran atas pelanggaran etika maupun hukum. PPAT tetap harus berupaya memenuhi standar kualitas pelayanan hukum, bahkan dalam kondisi mendesak sekalipun (Septiana, 2021).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, dimana terkait pembinaan dan pengawasan tersebut yang ada di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Fungsi pengawasan yang dimaksud dalam Permen yang baru ini mencakup pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakan aturan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT..

Pasal 1 angka (3) menyebutkan tentang definisi dari pengawasan, bahwa pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan. Sedangkan definisi pembinaan terdapat dalam Pasal 1 angka (2), bahwa pembinaan adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik.

Lebih spesifik dijelaskan dalam Pasal 8 KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT, bahwa Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing. Dalam Pasal 7 KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT disebutkan tentang tata cara penegakan Kode Etik terkait dengan pengawasan. Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut: a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT; dan b. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Pemeriksaan dan penjatuhan sanksi dilaksanakan melalui beberapa tahap, antara lain: pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama, pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat banding, eksekusi atas sanksi-sanksi dalam pelanggaran Kode Etik, dan pemecatan sementara (*schorsing*). Pasal 6 KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT menyebutkan sanksi yang diberikan kepada anggota Perkumpulan IPPAT. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota Perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa: a. Teguran; b. Peringatan; c. (*Schorsing*) pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; d. (*Onzetting*) pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, dan e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Kode Etik IPPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut, serta berlaku bagi dan wajib ditaati oleh anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1 angka (10) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Dengan memastikan kepatuhan terhadap kode etik, PPAT tidak hanya menjaga reputasinya sebagai profesional yang dapat dipercaya, tetapi juga berkontribusi pada terciptanya lingkungan hukum yang bersih dan terpercaya. Legitimasi pembuatan akta oleh PPAT merupakan landasan yang kuat bagi kepercayaan masyarakat terhadap proses peralihan hak atas tanah dan properti secara umum.

Perlindungan hukum terhadap PPAT akan bergantung pada fakta-fakta dan keadaan kasus tersebut, serta sejauh mana PPAT telah mematuhi hukum dan etika profesi dalam melaksanakan tugasnya. Berikut adalah beberapa langkah yang dapat diambil untuk melindungi PPAT secara

hukum (Nurwulan, 2021): a. Dokumentasi yang Lengkap dan Akurat: PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang berkaitan dengan transaksi hibah telah disusun secara lengkap dan akurat. Mereka wajib memeriksa dengan cermat peraturan serta persyaratan yang berlaku untuk transaksi hibah tersebut; b. Verifikasi Kepemilikan: PPAT perlu memeriksa status kepemilikan tanah yang bersangkutan dan memastikan bahwa objek hibah tersebut memenuhi syarat hukum untuk dihibahkan; c. Konsultasi Hukum: PPAT dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris yang memiliki pengetahuan mendalam mengenai peraturan properti dan hukum tanah. Konsultasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi hibah memenuhi semua persyaratan hukum; d. Sertifikat Tanah: PPAT harus memastikan bahwa sertifikat tanah asli telah diperoleh dan tidak terdapat masalah hukum terkait kepemilikan tanah tersebut; e. Mematuhi Peraturan Daerah: PPAT wajib memastikan bahwa semua aturan dan peraturan daerah yang berlaku pada transaksi properti telah diikuti dengan benar; f. Asuransi Profesional: Beberapa PPAT memilih untuk mengambil asuransi profesional sebagai perlindungan terhadap klaim atau tuntutan yang mungkin timbul akibat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta tanah; g. Kepatuhan Etika Profesi: PPAT harus mematuhi kode etik profesi dan melaksanakan tugas dengan itikad baik serta profesionalisme. Pelanggaran terhadap etika profesi dapat berujung pada tuntutan hukum; dan h. Mengikuti Prosedur Legal: PPAT wajib memastikan bahwa seluruh prosedur hukum yang berkaitan dengan hibah tanah telah dilaksanakan dengan benar.

PPAT harus tetap menjalankan tugasnya dengan itikad baik, bahkan dalam keadaan mendesak. Itikad baik mencakup niat yang jujur, tidak memihak, dan berusaha mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Sebagai pejabat umum yang diakui secara hukum, PPAT dianggap bertindak sesuai dengan kode etik serta peraturan hukum yang berlaku. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai bukti sah. Oleh karena itu, tindakan PPAT dalam kondisi mendesak tetap dilindungi oleh asas keabsahan dokumen hukum tersebut (Effendi, 2021).

PPAT harus mematuhi kode etik profesi mereka. Kode etik ini menetapkan standar tinggi terkait perilaku, integritas, dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah. Dengan menjaga legitimasi akta tanah, baik dari perspektif pertanggungjawaban hukum maupun profesional, PPAT dapat memberikan kontribusi positif terhadap kepercayaan masyarakat terhadap sistem pelaksanaan pendaftaran tanah. Perlindungan terhadap profesi PPAT dalam pembuatan akta berdasarkan undang-undang yang berlaku melibatkan beberapa aspek yang dirancang untuk mendukung keberlanjutan dan integritas profesi tersebut (Fahmi & Sumanto, 2020).

Perlindungan ini penting untuk menjaga reputasi dan integritas profesi PPAT serta memberikan kepercayaan kepada masyarakat terhadap jasa yang mereka sediakan. Dengan adanya perlindungan tersebut, diharapkan PPAT dapat menjalankan tugasnya dengan baik sesuai undang-undang dan kode

etik profesi. Dengan mematuhi norma-norma tersebut, profesi hukum dapat dipandang sebagai profesi yang baik dan dapat diandalkan dalam memberikan layanan hukum bermutu tinggi serta mendukung fungsi keadilan dan kepatuhan terhadap hukum.

Perlindungan hukum mencakup hak individu untuk mengakses sistem peradilan serta memperoleh perlakuan yang adil dan setara di hadapan hukum. Hal ini termasuk hak atas bantuan hukum apabila diperlukan. Perlindungan hukum merupakan prinsip fundamental dalam sistem hukum yang adil, berfungsi untuk menjaga hak-hak individu, mencegah pelanggaran hukum, serta mengatur perilaku masyarakat. Prinsip ini menjadi bagian integral dari norma-norma hukum yang menciptakan tatanan hukum yang adil dan terukur (Amanda, Muchtar & Marwah, 2021).

Perlindungan hukum juga berperan sebagai landasan bagi kepastian hukum, di mana setiap individu memiliki jaminan bahwa hak-haknya akan dihormati dan dilindungi oleh negara melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dalam konteks profesi PPAT, perlindungan hukum ini penting agar mereka dapat menjalankan tugasnya secara profesional tanpa takut mengalami tindakan yang tidak adil, asalkan telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan kode etik profesi. Dengan adanya perlindungan hukum, diharapkan tercipta iklim kerja yang kondusif bagi PPAT dalam melayani masyarakat, sekaligus meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan.

Selain itu, perlindungan hukum mendorong adanya transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan tugas PPAT, sehingga setiap tindakan yang diambil dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan etika. Hal ini juga berkontribusi pada penegakan supremasi hukum dan terciptanya keadilan dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum tidak hanya menjadi hak, tetapi juga kewajiban bagi seluruh pelaku hukum, termasuk PPAT, untuk menjalankan tugasnya sesuai aturan yang berlaku demi menjaga stabilitas dan ketertiban hukum di masyarakat.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Tanggung jawab didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaan (kelalaian dan kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan dimana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya. Jika dikaitkan dengan teori tanggung jawab dari Hans Kelsen, unsur kelalaian sebagai PPAT tidak ditemukan karena sudah melakukan kewajiban sebagaimana mestinya. Terkait dengan sertifikat tanah diblokir adalah kewenangan BPN.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, dimana terkait pembinaan dan pengawasan tersebut yang ada di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Lebih spesifik dijelaskan dalam Pasal 8 KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT menyebutkan bahwa Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing

Sehubungan dengan hal tersebut, disarankan agar PPAT senantiasa memastikan bahwa seluruh informasi dalam akta tanah, khususnya syarat formil, telah terpenuhi sesuai ketentuan hukum. Jika terjadi pemblokiran sertifikat, PPAT perlu memberikan penjelasan prosedural yang jelas kepada para pihak untuk menghindari kesalahpahaman. Selain itu, diperlukan upaya harmonisasi antara Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 dengan KEPMEN ATR/BPN Nomor 112 Tahun 2017 guna menghindari tumpang tindih kewenangan antara Kementerian dan organisasi IPPAT dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, N.P. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak pada Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli. *Lex Renaissance*, Vol. 3, (No. 1), p.189–205. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>
- Amanda, Muchtar., & Marwah. (2021). Tinjauan Yuridis Penetapan Surat Perintah Penghentian Penyidikan PPAT terhadap Akta Jual Beli. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 24, (No. 1), p.83–103. <https://doi.org/10.56087/aijih.v24i1.76>.
- Amin, R. (2020). *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana dan Perdata*. Yogyakarta: Deepublish.
- Ardani, M.N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 2, (No. 3), p.476-492. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.476-492>
- Asuan. (2021). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit. *Solusi*, Vol. 19, (No. 1), p.50–66. <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i1.329>
- Bazar, Berti, Nova., & Silviana, Ana. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, Vol. 14, (No. 1), p.29–38. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.37599>

- Djulaeka., & Rahayu, Devi. (2020). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Effendi, D.R. (2021). Pemberian Tanah Kepada Seseorang Sebagai Solusi dalam Mengatasi Kelalaian Ahli Waris. *UNES Law Review*, Vol. 3, (No. 2), p.149–162. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i2.162>
- Fahmi, Sayid., & Listyowati, Sumanto. (2020). Kajian Yuridis Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 2003/Kelurahan Bedahan yang Dibebani dengan Hak Tanggungan. *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 2, (No. 2). <https://doi.org/10.25105/refor.v2i2.10456>
- Harniwati. (2022). Kedudukan PPAT dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik dalam Hukum Positif Indonesia. *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 4, (No. 3), p.58–64. <https://doi.org/10.33559/eoj.v1i3.147>
- Istighfarin, M.A. (2021). Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya. *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 1, (No. 2), p.344–352. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art14>
- Jan, T.S., (2022), *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Bandung: Alumnus.
- Kurniasih, Nonih., Yuherman., & Ismed, Mohamad. (2023). Perlindungan Hukum kepada Pembeli yang Beritikad Baik dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir dan Sita pada Sertipikat Hak Atas Tanah. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2, (No. 9), p.3566–3575. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, (No. 1), p.183-202. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>
- Oktavia, Rahma & Subekti, Sri. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perkara Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/PDT/2021). *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, (No. 1), p.100–113. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.900>.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Septriana, S. (2021). Pelaksanaan Pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang. *UNES Law Review*, Vol. 3, (No. 4), p.332–340. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i4.190>

Somardi. (2007). *General Theory of Law and State by Hans Kelsen, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.

Syah, F.A.R. (2023). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta yang Dibuatnya yang Menimbulkan Perkara Pidana. *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 1, (No. 2), p.117–126. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.403>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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