

## **KAJIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP YANG DILAKUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**Agus Salim**

Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso, Indonesia

[agussalimsda66@gmail.com](mailto:agussalimsda66@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Complete Systematic Land Registration is a program launched by the government based on the concept of systematic land registration for the first time. Complete Systematic Land Registration is a land registration activity for the first time that is carried out simultaneously for all objects of land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia in one village/kelurahan area or other name at the same level, which includes the collection of physical data and juridical data regarding one or more several Land Registration objects for registration purposes. Along the way, the Complete Systematic Land Registration program that the government has launched still has shortcomings in terms of socialization of the program in the field to the community, which indirectly raises the possibility of administrative problems to legal cases (problems) that occur. The problem that the author wants to raise in writing this legal thesis is a legal problem based on the Land Deed Maker Officer who manages land rights certificates that have been included in the Complete Systematic Land Registration program.*

**Keywords:** *Land Registration, Complete Systematic Land Registration, Land Deed Maker Official.*

### **ABSTRAK**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program yang dicanangkan oleh pemerintah yang berdasar pada konsep pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam perjalannya, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang pemerintah canangkan masih terdapat kekurangan dari segi sosialisasi (penyuluhan) program di lapangan kepada masyarakat, yang secara tidak langsung menimbulkan kemungkinan adanya permasalahan administratif hingga kasus (permasalahan) hukum yang terjadi. Permasalahan yang hendak penulis angkat dalam penulisan skripsi hukum ini adalah permasalahan hukum yang berdasar pada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pengurusan sertipikat hak atas tanah yang telah masuk dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

**Kata kunci:** Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pejabat Pembuat Akta Tanah

## **PENDAHULUAN**

Dewasa ini, manusia cenderung memiliki kebutuhan akan tanah yang semakin tinggi, yang berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk, namun luas tanah yang tersedia di permukaan bumi berkecenderungan tidak bertambah (Badoa dkk, 2018). Dengan meningkatnya permintaan akan tanah, maka manusia berkecenderungan untuk mengamankan hak atas tanahnya, di mana motif ini didasari oleh terjadinya persaingan akan kepemilikan tanah (Sirait dkk, 2020). Oleh karena demikian, maka diadakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah merupakan suatu hal penting bagi pemegang hak atas tanah, yang karenanya akan mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah (Ayu, 2019). Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, disebutkan bahwa pendaftaran tanah diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Juga dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari (meliputi) pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data. Dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini, yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadik maupun sistematis. Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah secara sporadik merupakan

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Juga pada Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Program kegiatan yang berdasar pada pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik yang dilakukan oleh Pemerintah yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilaksanakan sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan dari diadakannya PRONA adalah sebagai upaya dalam melaksanakan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertipikat hak atas tanah kepada masyarakat yang belum memilikinya. Kelemahan dari PRONA yaitu sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertipikatkan tanah sebanyak 44% saja, sehingga masih kurang 56% di seluruh Indonesia (Ihsanuddin, 2022). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah dicanangkan pada tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017. Namun demikian, pada peraturan menteri tersebut masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya, sehingga masih diperlukannya penyempurnaan substansi pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan: perencanaan; penetapan

lokasi; persiapan; pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; penyuluhan; pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; pembukuan hak; penerbitan sertifikat hak atas tanah; pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan pelaporan. Di mana tahapan-tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam kehidupan sehari-hari, dapat ditemukan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah pada tanah yang telah masuk dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (ditandai dengan telah disetorkannya berkas yuridis pada panitia program PTSL), hingga pada pembuatan kwitansi pembayaran pada korban terkait pendaftaran tanah melalui PPAT, yang menunjukkan pemrosesan pendaftaran tanah seperti biasanya (secara mandiri).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Penjabaran Seputar Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam bagian ini, penulis hendak menjelaskan mengenai penjabaran terkait pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berikut penjabarannya masing-masing:

#### **a. Pendaftaran Tanah**

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 butir 1 PP 24/1997). Sedangkan menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah diartikan sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (Bahasa Belanda *kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin “*capistratum*” yang

berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrenis*). Dalam arti yang tegas, *cadastre* adalah *record* pada lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah (Parlindungan, 1999).

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diterangkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Lebih jauh lagi, keterangan mengenai tujuan pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana berikut:

- i. Sebagai pemberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
  - ii. Sebagai penyedia informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
  - iii. Sebagai media penyelenggara tertib administrasi pertanahan.
- Tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah bertalian secara otomatis dengan manfaat dari diadakannya pendaftaran tanah. Setidaknya terdapat dua pihak yang akan memperoleh manfaat dari diselenggarakannya pendaftaran tanah, antara lain untuk memberikan rasa aman, mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis, memudahkan pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, dan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru. dan terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan, memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, dan mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar, dan lain sebagainya (Santoso, 2010).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, disebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kemudian dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, Sertipikat Hak atas Tanah diartikan sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana yang telah dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk (bagi) Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

#### **b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program yang dicanangkan oleh pemerintah yang berdasar pada sistem pendaftaran tanah secara sistematis, yang berisikan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data. Dalam PERMEN ATR/BPN 6/2018, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kecamatan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Diadakannya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah didasari oleh ketidakefektifan Program Nasional Agraria (PRONA), sebelumnya Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), yang berdasar pada pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah dicanangkan pada tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017. Namun demikian, pada peraturan menteri tersebut masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya, sehingga masih diperlukannya penyempurnaan substansi dan pengaturan kembali

yang kemudian diterbitkannya lagi peraturan Menteri baru pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berdasar pada (atas dasar) Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Pasal 2 ayat (2) PERMEN ATR/BPN 6/2018).

Disebutkan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pelaksanaan kegiatan dilakukan dengan tahapan:

- a) perencanaan;
- b) penetapan lokasi;
- c) persiapan;
- d) pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e) penyuluhan;
- f) pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g) penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h) pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i) penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j) pembukuan hak;
- k) penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- l) pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m) pelaporan.

Dalam BAB VI Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari:

- a) Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
- b) Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;

- c) *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
- d) dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- e) penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.

Biaya PTSL dialokasikan juga untuk:

- a) pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi; dan
- b) biaya mobilisasi/penugasan.

### **c. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki beberapa pengertian yang tertuang dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah).
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.).
- c) Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- d) Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT).

## 2. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUHPer atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan kitab yang berisikan kumpulan peraturan perundang-undangan secara umum perihal keperdataan (privat) yang berlaku di Indonesia, selama tidak ada undang-undang khusus yang mengaturnya. KUHPer yang berlaku sekarang ialah hasil dari pengalihbahasaan *Burgerlijk Wetboek* milik Pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan atas dasar aturan peralihan dalam Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. KUHPer terdiri dari 4 (empat) buku di dalamnya, antar lain:

- a) Buku kesatu tentang orang  
Berisikan mengenai aturan-aturan yang berlaku perihal pengaturan keperdataan seseorang secara pribadi, dan hubungan dengan orang lainnya, dalam hal ini lebih kepada pengaturan terkait hubungan seputar keluarga.
- b) Buku kedua tentang barang  
Berisikan mengenai aturan-aturan yang berlaku perihal pengaturan kebendaan, statusnya dalam hukum.
- c) Buku ketiga tentang perikatan  
Berisikan mengenai hubungan antar orang, yang lebih pada orang lain dalam hal kepentingan selain perihal keluarga. Seperti perikatan dan surat kuasa.
- d) Buku keempat tentang pembuktian dan kedaluarsa  
Berisikan mengenai seputar pembuktian-pembuktian dan lewat waktu.

Berdasarkan kasus yang diangkat, dapat diketahui adanya kemungkinan perbuatan yang melanggar ketentuan:

- a) PPAT yang telah mengetahui akan status kepengurusan tanah objek yang telah masuk dalam program PTSL, namun malah tetap memprosesnya seakan-akan tidak adanya program PTSL.
- b) Surat kuasa yang dibuat oleh PPAT untuk melakukan pengurusan konversi hak tanah objek seharusnya tidak dapat dibuat, namun tetap dibuat.
- c) Surat kuasa yang telah dibuat, yang objeknya tidak dapat dikuasakan, pada dasarnya harus dibatalkan (diakhiri) oleh penerima kuasa, mengingat penerima kuasa adalah PPAT.
- d) Dalam hal tidak diberitahukannya status kepengurusan tanah objek kepada korban oleh PPAT, maka korban tidak dapat menarik Kembali kuasanya, juga PPAT tidak merasa dipaksa untuk mengembalikan kuasa pada korban.

Dasar hukum terkait peristiwa di atas dapat ditemukan dalam Pasal 1813 yang berbunyi Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dan pasal 1814 KUHP yang berbunyi Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.”

### **3. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana**

KUHP atau Kitab Undang-undang Hukum Pidana merupakan kitab yang berisi kumpulan peraturan perundang-undangan secara umum, yang mengatur mengenai perbuatan pidana secara materiil di Indonesia, selama tidak ada undang-undang khusus yang mengaturnya. KUHP yang sekarang diberlakukan yaitu KUHP yang berasal dari hukum kolonial Belanda, yakni *Wetboek van Strafrecht voor Nederlandsch-Indie*. KUHP terdiri dari 3 (tiga) buku di dalamnya, antara lain (digital Ocean, 2022):

a) Buku kesatu: aturan umum

Berisikan mengenai ketentuan-ketentuan umum perihal pengaturan pidana yang berlaku di Indonesia. Yang dimaksud dengan ketentuan umum adalah ketentuan mengenai seluruhnya atau semuanya, secara menyeluruh, dan tidak menyangkut yang khusus (tertentu) saja perihal suatu hal .

b) Buku kedua: kejahatan

Berisikan mengenai kejahatan-kejahatan yang diatur di dalamnya, yang dapat menindak pelakunya dalam hukum pidana umum di Indonesia, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Kejahatan sendiri dapat diartikan sebagai perbuatan yang sangat jelek, buruk, dan sangat tidak baik.

c) Buku ketiga: pelanggaran

Berisikan mengenai pelanggaran-pelanggaran perihal ketetapan yang telah berlaku atas sesuatu, atau yang selain dari yang dianggap sebagai kejahatan. Pelanggaran sendiri diartikan sebagai perbuatan yang bertubrukan atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Pengaturan mengenai tindak pidana penggelapan diatur dalam Pasal 372-377 KUHP. Mengenai kasus di atas, PPAT dapat diancam dengan Pasal 372 KUHP dan/atau Pasal 375 KUHP tentang tindak

pidana penggelapan dengan ancaman hukuman maksimal 4 (empat) tahun penjara.

#### **4. Ditinjau dari PP 37/1998 jo. PP 24/2016, PERKBPN 1/2006 jo. PERKBPN 23/2009, dan Kode Etik PPAT**

Dalam bagian ini, penulis mencoba meninjau kasus (permasalahan) dari PP Jabatan PPAT, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan kode etik IPPAT yang berfokus pada sanksi administratif yang dapat disanksikan pada PPAT dalam kasus. Adapun sanksi yang dapat diberikan pada PPAT terkait dengan pelanggaran yang dilakukannya, berdasar pada tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dapat berupa:

- a) teguran tertulis;
- b) pemberhentian sementara;
- c) pemberhentian secara hormat; dan
- d) pemberhentian secara tidak hormat.

Dimulai dari menurut tugas dan kewajiban dalam PP Jabatan PPAT yang telah penulis sebutkan dalam penjabaran seputar PPAT, dapat diketahui bahwa PPAT dalam kasus tersebut telah melakukan pelanggaran pada:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia (Pasal 45 PERKBPN 1/2006 huruf a).
- b) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan (Pasal 45 PERKBPN 1/2006 huruf i).

Sedangkan dari kode etik IPPAT, yang telah penulis cantumkan dalam keterangan poin-poin kasus perihal kewajiban, larangan, dan hal-hal yang dikecualikan, yang tercantum dalam kode etik IPPAT, dapat diketahui bahwa PPAT dalam kasus tersebut telah melanggar kewajiban dan larangan sebagai berikut:

Kewajiban

- a) berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b) menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c) mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- d) memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di 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) memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- h) melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan.

#### Larangan

- a) melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- b) melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT

### **5. Langkah Hukum Yang Dapat Korban Tempuh Terhadap PPAT Perihal Pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Masuk Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

#### a. Melalui Penyelesaian Mediasi

Dalam Pasal 1 butir 1 PERMA 1/2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, disebutkan bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa mediasi haruslah mengikutsertakan pihak ketiga dalam penyelesaian permasalahannya, dalam hal ini disebut dengan mediator. Hal ini dimaksudkan demi tercapainya kesepakatan antar para pihak yang adil, tidak berat sebelah, dan lebih dapat diterima oleh para pihak. Terdapat 2 (dua) jenis mediasi, yaitu mediasi di dalam dan di luar pengadilan. Mediasi di luar pengadilan ditangani oleh mediator swasta, perorangan, maupun sebuah Lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal dengan Pusat Mediasi Nasional (PMN). Mediasi di dalam pengadilan pengaturannya diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Kekuatan hukum dari mediasi yang dilakukan di dalam pengadilan adalah berkekuatan hukum tetap, sedangkan mediasi yang dilakukan di luar pengadilan hanyalah berkekuatan kontrak (perjanjian) biasa bagi para pihak.

Dalam kasus yang diangkat oleh penulis, gugatan yang dapat dilakukan oleh korban merupakan gugatan sederhana. Hal ini dikarenakan nilai gugatan kerugian materiil yang kemungkinan besar tidak melebihi Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam kasus yang korban hadapi. Oleh karena gugatan sederhana memiliki batas waktu dalam penyelesaiannya (maksimal 25 hari), maka permasalahan korban tidak dapat dilakukan mediasi di dalam pengadilan (Pasal 4 PERMA 1/2016). Oleh karena demikian, mediasi yang dapat dilakukan oleh korban hanyalah mediasi di luar pengadilan, dengan menggunakan mediator swasta, perorangan, ataupun dari lembaga independen.

Dalam Pasal PERMA 1/2016, disebutkan bahwa mediator dalam mediasi yang dilakukan di dalam pengadilan memiliki tugas sebagai berikut:

- a) memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk saling memperkenalkan diri;
- b) menjelaskan maksud, tujuan, dan sifat Mediasi kepada Para Pihak;
- c) menjelaskan kedudukan dan peran Mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan;
- d) membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak;
- e) menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus);
- f) menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak;
- g) mengisi formulir jadwal mediasi.
- h) memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian;
- i) menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas;
- j) memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk;
- k) menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak;
- l) mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak; dan
- m) bekerja sama mencapai penyelesaian;
- n) membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian.

Adapun manfaat dari diadakannya proses mediasi atas permasalahan yang korban alami sebagai berikut:

- a) Penyelesaian bersifat informal;
- b) Yang menyelesaikan sengketa adalah para pihak sendiri;

- c) Jangka waktu penyelesaian pendek;
  - d) Biaya ringan;
  - e) Aturan pembuktian tidak perlu;
  - f) Proses penyelesaian bersifat konfidensial (rahasia, terbatas);
  - g) Hubungan para pihak bersifat kooperatif;
  - h) Komunikasi dan fokus penyelesaian;
  - i) Hasil yang dituju sama menang (*win-win solution*); dan
  - j) Bebas dari kesal dan dendam.
- b. Melakukan Pelaporan kepada Polisi
- Berdasarkan apa yang dialami oleh korban, korban dapat melakukan pelaporan tindak pidana terhadap PPAT terkait penipuan dan penggelapan kepada polisi. Pelaporan sendiri dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 24 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, bahwa pelaporan merupakan pemberitahuan yang disampaikan oleh seorang karena hak atau kewajiban berdasarkan undang-undang kepada pejabat yang berwenang tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pidana. Atas dasar ini, korban berhak dan berkewajiban untuk melaporkan tindak pidana yang telah korban alami atas dasar hak dan kewajiban berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 untuk ditegakkannya Indonesia sebagai negara hukum.
- c. Melakukan Penuntutan ke Pengadilan Negeri
- Korban dapat melayangkan gugatan perihal keperdataan pada PPAT ke Pengadilan Negeri. Korban dapat melakukannya secara berdiri sendiri (hanya perdata saja yang dipermasalahkan), atau setelah selesainya (diputusnya) perkara terkait tindak pidana oleh PPAT. Berikut Langkah yang dapat dilakukan oleh korban dalam melayangkan (mendaftarkan) gugatan pada PPAT ke Pengadilan Negeri:
- a. Pihak berperkara datang ke Pengadilan Negeri dengan membawa surat gugatan.
  - b. Pihak berperkara menghadap petugas Meja Pertama dan menyerahkan surat gugatan, 4 (empat) rangkap ditambah sejumlah Tergugat.
  - c. Petugas Meja Pertama (dapat) memberikan penjelasan yang dianggap perlu berkenaan dengan perkara yang diajukan dan menaksir panjar biaya perkara yang kemudian ditulis dalam Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM). Besarnya panjar biaya perkara diperkirakan harus telah mencukupi untuk

menyelesaikan perkara tersebut, didasarkan pada pasal 182 ayat (1) HIR.

- d. Petugas Meja Pertama menyerahkan kembali surat gugatan kepada pihak berperkara disertai dengan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) dalam rangkap 3 (tiga).
- e. Pihak berperkara menyerahkan kepada pemegang kas (KASIR) surat gugatan tersebut dan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM).
- f. Pemegang kas menyerahkan asli Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) kepada pihak berperkara sebagai dasar penyetoran panjar biaya perkara ke bank.
- g. Pihak berperkara datang ke loket layanan bank dan mengisi slip penyetoran panjar biaya perkara. Pengisian data dalam slip bank tersebut sesuai dengan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), seperti nomor urut, dan besarnya biaya penyetoran. Kemudian pihak berperkara menyerahkan slip bank yang telah diisi dan menyetorkan uang sebesar yang tertera dalam slip bank tersebut.
- h. Setelah pihak berperkara menerima slip bank yang telah divalidasi dari petugas layanan bank, pihak berperkara menunjukkan slip bank tersebut dan menyerahkan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) kepada pemegang kas.
- i. Pemegang kas setelah meneliti slip bank kemudian menyerahkan kembali kepada pihak berperkara. Pemegang kas kemudian memberi tanda lunas dalam Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) dan menyerahkan kembali kepada pihak berperkara asli dan tindasan pertama Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) serta surat gugatan yang bersangkutan.
- j. Pihak berperkara menyerahkan kepada petugas Meja Kedua surat gugatan sebanyak jumlah tergugat ditambah 2 (dua) rangkap serta tindasan pertama Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM).
- k. Petugas Meja Kedua mendaftarkan/mencatat surat gugatan dalam register bersangkutan serta memberi nomor register pada surat gugatan tersebut yang diambil dari nomor pendaftaran yang diberikan oleh pemegang kas.
- l. Petugas Meja Kedua menyerahkan kembali 1 (satu) rangkap surat gugatan yang telah diberi nomor register kepada pihak berperkara.
- m. **Pendaftaran selesai**, Pihak/ pihak-pihak berperkara akan dipanggil oleh jurusita/ jurusita pengganti untuk menghadap ke

persidangan setelah ditetapkan Susunan Majelis Hakim (PMH) dan hari sidang pemeriksaan perkaranya (PHS).

d. Melakukan Pengaduan kepada Kementerian ATR/BPN

Dikarenakan adanya digitalisasi administratif pada Kementerian ATR/BPN, maka korban dapat melakukan pengaduan terkait dengan permasalahannya perihal PPAT ke Kementerian ATR/BPN secara luring maupun daring.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan permasalahan rumusan masalah pertama dan kedua yang telah penulis jabarkan pada BAB II dan III, berikut kesimpulan dari penulisan skripsi hukum yang penulis tulis:

- a. Berdasarkan pembahasan yang berangkat dari penjabaran seputar pendaftaran tanah yang menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan langkah yang penting bagi pemilik hak atas tanah demi menjamin kepastian hak dan perlindungan hukum atasnya, kemudian penjabaran seputar program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang memiliki tujuan besar oleh pemerintah terhadap terciptanya peta lengkap Negara Indonesia melalui program ini, dan penjabaran seputar Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang dalam hal pembuatan akta otentik seputar pertanahan, yang menjadi dasar pemahaman terkait dengan permasalahan yang penulis angkat dalam penulisan skripsi hukum ini. Terakhir, terkait kemungkinan yang didasarkan pada tindak pidana dan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam kasus, maka PPAT dalam kasus tersebut dapat dijatuhi sanksi pemberhentian sementara, dikarenakan ancaman tindak pidana yang dilakukan hanya dihukum maksimal 4 (empat) tahun penjara.
- b. Berdasarkan dari pembahasan seputar Langkah hukum yang dapat dilakukan oleh korban, yang berdasar pada pembahasan dari permasalahan rumusan masalah, dapat diketahui bahwa korban dapat menempuh setidaknya salah satu atau semuanya dari 4 (empat) jalan (cara) yang dapat ditempuhnya. Dimulai dari penyelesaian permasalahan yang dapat korban lakukan melalui jalur mediasi di luar pengadilan, yang merupakan langkah paling sederhana dalam penyelesaian permasalahan yang korban hadapi terhadap PPAT. Dalam proses ini, terdapat kemungkinan pada korban untuk tidak melakukan pelaporan pada Polisi terkait dengan tindak pidana yang telah dilakukan oleh PPAT. Begitu pula dengan manfaat-manfaat (benefit) yang didapatkan dari proses mediasi

apabila terdapat sikap kooperatif dan beriktikad baik pada para pihak, terutama pada PPAT karena merupakan pihak yang dapat dilayangkan gugatan atasnya (tergugat). Selanjutnya, korban maupun orang lain yang mengetahui perihal kasus yang terjadi dapat melakukan pelaporan ke Polisi terkait dengan tindak pidana yang telah PPAT lakukan terhadap korban, yang dalam hal ini penipuan dan/atau penggelapan.

- i. Terakhir namun tidak kalah pentingnya, korban dapat melakukan pelaporan ke Kementerian ATR/BPN perihal tindakan PPAT terhadap korban. Pelaporan yang satu ini merupakan pelaporan terkait administratif pada PPAT itu sendiri, bukan termasuk pada pidana ataupun perdata. Seperti yang telah disebutkan di atas, korban dapat melakukan pelaporan kepada Kementerian ATR/BPN melalui hotline, aplikasi, media sosial, dan surat.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, MandarMaju, Bandung.
- Mechri Defrid Badoa, 2018, *Faktor-faktor penyebab alih fungsi lahan pertanian di Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon*, Agri-SosioEkonomi Unsrat, Volume 14 Nomor 2, Mei 2018, Fakultas Pertanian Universitas Sam Ratulangi.
- San Yuan Sirait, 2020, *Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya*, Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 6 Nomor 2, November 2020, Pusat Riset dan Pemberdayaan Komunitas Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, MIMBAR HUKUM, Volume 31 Nomor 3, Oktober 2019, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Ihsanuddin, *Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, baru 44 Persen Tanah Warga Bersertifikat*, <https://nasional.kompas.com/read/2016/10/16/12474581/jokowi.prona.sudah.35.tahun.baru.44.persen.tanah.warga.bersertifikat>, diunduh pada 20 Juni 2022.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2020, h. 291.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, h.21.
- DigitalOcean, *Umum*, <https://kbbi.web.id/umum>, diunduh pada 18 Juli 2022
- \_\_\_\_\_, *Jahat*, <https://kbbi.web.id/jahat>, diunduh pada 18 Juli 2022.
- \_\_\_\_\_, *Langgar*, <https://kbbi.web.id/langgar>, diunduh pada 18 Juli 2022.

Alifia Nur Faiza, *Apakah Buat Laporan ke Polisi Harus Bayar? Simak Penjelasan Ini,*

<https://metro.sindonews.com/read/699595/171/apakah-buat-laporan-ke-polisi-harus-bayar-simakpenjelasan-ini-1646092992#:~:text=Pelaporan%20ini%20bisa%20dilakukan%20melalui,juga%20ada%20laman%20khusus%20pengaduan>, diunduh pada 19 Juli 2022.

Tri Jata Ayu Pramesti, *Mau Melaporkan Tindak Pidana ke Polisi? Begini Prosedurnya,* <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mau-melaporkan-tindak-pidana-ke-polisi-beginiprosedurnya-lt504d52481c208>, diunduh pada 19 Juli 2022.]

Pengadilan Negeri Karanganyar, *Prosedur Pendaftaran Gugatan,* <https://pnkaranganyar.go.id/main/index.php/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/81-prosedur-perkara-perdata/917-prosedur-pendaftaran-gugatan>, diunduh pada 19 Juli 2022.