

BAB III

AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH LAHAN

PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN

3.1 Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Pada dasarnya Lahan pertanian yang termasuk dalam Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilarang untuk dialihfungsikan. Hal ini sesuai dengan pasal 44 UU Perlindungan LP2B, akan tetapi ada pengecualian yakni diperbolehkan hanya untuk kepentingan umum. Bentuk –bentuk peralihan hak atas tanah LP2B untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan beberapa syarat (pasal 44 ayat 3)

,yakni:⁶⁰

- a. Dilakukan kajian kelayakan strategis
- b. Disusun rencana alih fungsi lahan
- c. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
- d. Disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan.

Penyediaan lahan pengganti terhadap lahan yang dialihfungsikan dilakukan atas dasar kesesuaian lahan dengan ketentuan :

- a. Paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi.

⁶⁰Muchjidin Rahmat dan Chaerul Muslim, *Peran dan Implementasi UU 41/2009 Dalam Melindungi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan*, Jurnal hukum, hlm.59

- b. Paling sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan non pasang surut (lebak)
- c. Paling sedikit satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi.

Butir-butir aturan dalam UU 41/2009 yang berkaitan dengan pengaturan alih fungsi lahan yang dilindungi :

| Pasal / Ayat | Aturan |
|-----------------|--|
| Pasal 44 ayat 2 | Dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihfungsikan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan. |
| Pasal 44 ayat 3 | Pengalihfungsian lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan syarat: (a) dilakukam kajian kelayakan strategis, (b) disusun rencana alih fungsi lahan, (c) dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik, (d) disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan dialihfungsikan. |
| Pasal 45 | Selain ganti rugi kepada pemilik pihak yang mengalihfungsikan wajib menilai investasi infrastruktur |
| Pasal 46 ayat 1 | Penyediaan lahan pengganti terhadap lahan yang dialihfungsikan dilakukan atas dasar kesesuaian lahan dengan ketentuan : (a) paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialih fungsikan lahan beririgasi, (b) paling |

| | |
|-----------------|---|
| | sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialih fungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan non pasang surt (lebak), (c) paling sedikit satu kali luas lahan dalam yang dialih fungsikan lahan tidak berigasi. |
| Pasal 46 ayat 2 | Penyediaan lahan pangan pengganti harus dimasukkan dalam penyusunan rencana program tahunan, RPJM dan RPJP instansi terkait pada saat alih fungsi. |
| Pasal 46 ayat 3 | Penyediaan lahan pertanian pangan pengganti dapat dilakukan dengan: (a) pembukaan lahan baru pada lahan cadangan berkelanjutan, (b) pengalihfungsian lahan dari non pertanian ke pertanian sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan terutama dari tanah terlantar, lahan bekas kawasan hutan, (c) penetapan lahan pertanian sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan. |
| Pasal 46 ayat 4 | Penyediaan lahan pengganti dilakukan dengan jaminan bahwa lahan pengganti akan dimanfaatkan oleh petani transmigrasi maupun non transmigrasi dengan prioritas bagi petani yang lahannya dialihfungsikan. |
| Pasal 46 ayat 5 | Untuk keperluan penyediaan lahan pengganti pemerintah melakukan inventarisasi lahan yang sesuai dan memelihara daftar lahan tersebut dalam suatu Pusat Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan |
| Pasal 48 | Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang mengakibatkan |

| | |
|-----------------|--|
| | musnahnya dana tau rusaknya lahan pertanian pangan secara permanen pemerintah dana tau pemerintah daerah melakukan pergantian lahan pertanian pangan sesuai kebutuhan. |
| Pasal 49 | Lahan pengganti lahan pertanian pangan ditetapkan dengan : (a) perda kabupaten/kota, (b) perda propinsi, (c) PP. |
| Pasal 50 ayat 1 | Segala bentuk perijinan yang mengakibatkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan batal demi hukum kecuali untuk kepentingan umum |
| Pasal 50 ayat 2 | Setiap orang yang melakukan alih fungsi tanah lahan pertanian diluar ketentuan wajib mengembalikan keadaan tanah lahan pertanian ke keadaan semula |
| Pasal 50 ayat 3 | Setiap orang yang memiliki lahan pertanian dapat mengalihfungsikan kepemilikan lahannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah fungsi lahan tersebut. |
| Pasal 51 ayat 2 | Setiap orang yang mengakibatkan kerusakan irigasi dan infrastruktur wajib melakukan rehabilitasi. |

Dalam UU juga secara tegas dikemukakan bahwa:

- a. Setiap orang yang melakukan alih fungsi tanah lahan pertanian diluar ketentuan wajib mengembalikan keadaan tanah lahan pertanian kedalam keadaan semula (Pasal 50 ayat 2)
- b. Setiap orang yang mengakibatkan kerusakan irigasi dan infrastruktur wajib dilakukan rehabilitasi (Pasal 51 ayat 2).

Pengembalian fungsi tanah lahan pertanian pada pasal 50 ayat 2 diwajibkan karena pada dasarnya fungsi perlindungan LP2B itu adalah untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan pangan hal ini sesuai dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

3.2 Bentuk Pengendalian Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Berdasarkan UU Perlindungan LP2B bentuk pengendalian peralihan fungsi lahan pertanian berkelanjutan dilakukan secara terkoordinasi yang dilakukan pemerintah dengan menunjuk menteri yang berwenang (pasal 36 ayat 1). Pengendalian LP2B dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah melalui:

- a. Insentif
- b. Disinsentif
- c. Mekanisme perijinan
- d. Proteksi; dan
- e. Penyuluhan

Dalam pemberian insentif yang diberikan petani dilakukan berupa

- a. Keringanan Pajak bumi dan Bangunan
- b. Pengembangan infrastruktur pertanian
- c. Pembiayaan penelitian dan pengembangan benih varietas unggul

- d. Kemudahan dalam mengakses informasi dan teknologi
- e. Penyediaan sarana dan prasarana produksi pertanian
- f. Jaminan penertbitan sertifikat bidang tanah pertanian pangan melalui pendaftaran tanah secara sporadic dan sistematis
- g. Penghargaan bagi petani berprestasi tinggi

Sedangkan disinsentif dilakukan bilamana petani yang tidak memenuhi kewajibannya maka insentif akan dicabut, diantaranya adalah:

- a. Memanfaatkan tanah sesuai peruntukan
- b. Mencegah kerusakan irigrasi

Kebijakan dalam penerapan insentif dan disinsentif bagi petani dan daerah yang menerapkan UU 41/2009 dinilai penting untuk lebih membangun komitmen bagi petani dan daerah dalam melindungi lahan pertanian yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan. Bentuk insentif dapat bersifat langsung dan tidak langsung kepada petani dan daerah. Insentif langsung kepada petani dapat berupa tunai maupun natura, seperti banyuan social, hibah, subsidi, pinjaman lunak, bantuan sarana pertanian dan sebagainya ; Insentif tidak langsung dapat berupa fasilitas fisik, pajak, subsidi harga, pengaturan perusahaan lahan, termasuk pelayanan penyuluhan, bantuan teknis, penggunaan alat-alat pertanian, pemasaran, penyimpanan, perlindungan atau proteksi dan sebagainya. Insentif dapat diberikan secara perorangan, rumah tangga (keluarga), dan kelompok atau organisasi. Sedangkan bentuk disinsentif dapat berupa pembebanan pajak, sanksi hukum, pencabutan subsidi, penahanan sertifikat, pengetatan birokrasi penjualan dan pelepasan tanah.

3.3 Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Dalam ketentuan pidana akibat Hukum menurut Undang-Undang berkaitan dengan pelaksanaan pasal 44 ayat 1 Undang-undang No 41 tahun 2009 bisa disimpulkan bahwa penentuan yang mengatur tentang alih penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi non pertanian tidak bisa terlaksana sebagaimana mestinya, masyarakat masih sering mengabaikan peraturan yang ditetapkan dan prosedur yang ada, dilapangan terkadang masyarakat masih menyepelekan dikarenakan tanah yang dirubah itu tanah mereka jadi mengapa harus dengan prosedur yang berbelit-belit untuk merubah penggunaan tanahnya.⁶¹

Adapun penyebab dari tidak berlaku sebagaimana mestinya apa yang dimalsud pasal 44 ayat 1 Undang-Undang No 41 tahun 41 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tersebut disebabkan oleh karena :

- a. Masyarakat yang kurang mengetahui akan proses yang sesungguhnya tentang alih penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.
- b. Masyarakat yang kurang tanggap apabila diberitahu tentang proses, yang sesungguhnya, dalam artian proses yang sesungguhnya yang sesuai dengan ketentuan atau prosedur yang benar.
- c. Adanya pendapat umum yang mendasar dari masyarakat, bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah haruslah diselesaikan melalui Kantor

⁶¹Rifaldi Christian Katiandagho, *Akibat Hukum Penggunaan Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Fungsinya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum UNSTRAT, 2018

Pertanahan termasuk dalam hal alih guna tanah pertanian menjadi non pertanian.

Selain itu juga adanya anggapan yang kurang pada tempatnya, dari masyarakat pemohon tentang fungsi sebenarnya daripada fatwa tata guna tanah. Pemikiran masyarakat pemohon sudah menganggap cukup dengan didapatkannya fatwa tata guna tanah, sehingga setelah fatwa tatabguna tanah itu mereka peroleh maka tanah pertanian miliknya tersebut sudah bisa langsung dirubah penggunaannya sesuai dengan permohonan yang dibuat. Mereka langsung merubah status tanah yang bersangkutan, dimana dalam perubahan status tanah yang bersangkutan tidak memakai ijin perubahan status tanah serta petunjuk teknis dari Dinas Pertanian, Dinas Pengairan dan dinas-dinas terkait.

Hal-hal semacam itulah yang menyebabkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pasal 44 ayat 1 Undang-Undang No 41 tahun 2009 tidak berlaku atau tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Dan sebagai akibatnya, maka proses alih penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian itu juga tidak bisa berjalan atau dijalankan sebagaimana mestinya yang dimasud di dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

Akibat Hukum yang timbul jika alih fungsi penggunaan tanah yang masuk dalam kawasan LP2B (Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan) yang tidak sesuai dengan syarat yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yaitu jika ada pemohon yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan pada Undang-Undang nomor 41 tahun 2009 maka

akan dikenakan sanksi berupa sanksi pidana, sanksi administrasi dan denda. Sanksi-sanksi tersebut diuraikan sebagai berikut ⁶²:

Dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyatakan bahwa;

1. Segala bentuk perizinan yang mengakibatkan alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan batal demi hukum, kecuali untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 2.
2. Setiap orang yang melakukan alih fungsi tanah Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengembalikan keadaan tanah Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ke keadaan semula.
3. Setiap orang yang memiliki Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat mengalihkan kepemilikannya lahannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah fungsi lahan tersebut sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Dari pasal tersebut diatas menegaskan bahwa Lahan Pangan Pertanian Pangan Berkelanjutan tidak dapat diterbitkan segala bentuk perizinan, sesuai dengan ayat 1 bahwa segala bentuk perizinan mengenai ahli fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan batal demi hukum.

Dalam Pasal 72 Undang-undang nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pangan Berkelanjutan menyatakan bahwa;

1. Orang perseorangan yang melakukan alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dipidana dengan

⁶²Ibid

pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp.1000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

2. Orang perseorangan yang tidak melakukan kewajiban mengembalikan keadaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan kekeadaan semula sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) dan Pasal 51 dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).
3. Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat pemerintah pidananya ditambah $\frac{1}{3}$ (satu pertiga) dari pidana yang diancamkan

Pada ayat 1 pasal ini mengatur mengenai sanksi pidana dan denda terhadap setiap orang yang melakukan ahli fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang melanggar ketentuan pasal 44 ayat 1 Undang-Undang ini, pada ayat 2 pasal ini mengatur mengenai sanksi bagi setiap orang yang tidak melakukan kewajibannya untuk mengembalikan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan seperti semula, dan pada ayat 3 mengatur mengenai penambahan hukuman terhadap pejabat pemerintah yang melanggar ketentuan ayat 1 dan 2 pasal ini.

Mengenai permasalahan alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, setiap pelanggaran tidak hanya datang dari setiap pemilik tanah melainkan pelanggaran ahli fungsi lahan ini juga dilakukan oleh pejabat pemerintah sehingga diaturnya pelanggaran tersebut dalam pasal 73 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009, tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyatakan “Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pengalihfungsian lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak

sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 44 ayat 1 dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan/ atau denda paling sedikit Rp. 1000.000.000,00,- (satu miliar rupiah) dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000.00,- (lima miliar rupiah)”.

3.4 Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Jual Beli Hak Atas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

3.4.1 PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat pembuat akta tanah yang lebih populer disebut PPAT disebut dan ditulis dengan kependekan “PPAT” mempunyai tugas dan fungsi setum dalam undang-undang maupun peraturan-peraturan tentang pertanahan yang arkan oleh pemerintah diantaranya :⁶³

- PP Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 memuat ketentuan tentang pejabat yang berhak melaksanakan peralihan dan pembebanan hak atas tanah sebagai berikut :

“ Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meninjam uang dengan hak-hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria “

- PMA Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukkan Pejabat yang dimaksudkan, tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, tertulis sebagai berikut :

⁶³Andi Prayitno, *Apa Dan Siapa PPAT, revisi kedua*, Putra Media Nusantara, 2018, Surabaya, hlm. 35

“ Tentang penunjukkan Pejabat yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.”

- UURS Nomor 16 tahun 1985 Pasal 10 ayat (2) tentang Kewenangan PPPAT, tertulis :

“ (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

“ (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam (1) dilakukan dengan akta pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”

Serta pada tahun 1996 PPAT Mempunyai tambahan kewenangan dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan :⁶⁴

- UU Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (1) :

“ Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau dengan akta PPPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain dari pada membebaskan hak tanggungan*
- Tidak memuat kuasa substitusi*

⁶⁴ *Ibid*, hlm.36

c. *Mencatumkan secara jelas obyek hak tanggungan jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan”*

- PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (24) :

“(24) Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”

- PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 ayat (2) tentang kedudukan PPAT

“(2) 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.”

- PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 :

“1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

- PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 1 :

“ 1.Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

PMA maupun PP tersebut diatas merupakan peraturan pelaksanaan teknis yang diamanahkan oleh UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan melihat pasal-

pasal tersebut dapat disimpulkan PPAT mempunyai jabatan dan kewenangan serta tugas dan fungsi yang sangat berat serta tanggung jawab yang tinggi tetapi tidak pernah diatur dalam peraturan perundangan yang pasti apalagi diatur dalam Undang-Undang. Saat ini PPAT masih diatur dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu tentang jabatan dan kewenangannya yang disalin kembali dalam PERKABAN (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 2 sampai dengan Pasal 4.

Berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1), yang tertulis atau peraturan ini menjelaskan PPAT adalah :⁶⁵

- (1) *Pejabat Pembuat Akta Tanah , selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.*

PPAT adalah Pejabat yang ditunjuk dengan Surat Keputusan Pemerintah, dalam hal ini sekarang dikeluarkan oleh Kepala BPN untuk mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara, berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) dibidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum dalam UUPA. Dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang Perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria sekarang pada BPN

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 37

RI. PPAT berfungsi hanya mencatatkan atau menuliskan keterangan yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap, demikian sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan MA Nomor : 702K/Sip/1973. Kesimpulannya, tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk memeriksa secara materiil tentang data-data penghadap** dihadapan PPAT maupun fisik objek (tanah) yang dikemukakan oleh penghadap. PPAT ditentukan dan diatur dalam peraturan pemerintah bukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan yang setingkat dengan undang-undang organik, sebagaimana diatur oleh system hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini semata-mata karena mendasarkan pada pertimbangan ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar AKTA PPAT merupakan atau menjadi AKTA OTENTIK. Jabatan PPAT secara nyata (de facto) dan menurut hukum (de yure) sebagaimana tertulis pada PP Nomor 10 Tahun 1961 merupakan jabatan strategis dan merupakan ujung tombak pemerintah, namun jabatan profesi ini sampai sekarang tidak diatur dalam bentuk undang-undang organik. Undang-undang organik yang mengatur tentang jabatan dan pejabat ini sangat diperlukan untuk keabsahan didalam melaksanakan tugas jabatannya dan sebagai panduan pengangkatan jabatan maupun tata cara dalam menjalankan jabatan dengan kriteria / batasan yang tegas dan jelas agar menjadi pejabat-pejabat yang profesional serta bertanggung jawab berdasarkan landasan hukum yang kuat dan sah, demikian pula hasil produknya yang berupa akta yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis bahkan merupakan dokumen negara tetapi tidak pernah diatur dalam undang-undang organik. Hingga sekarang PPAT maupun AKTA PPAT hanya diatur dalam bentuk peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh :

- PMA (Menteri Agraria berupa Peraturan Menteri Agraria)
- PP (Peraturan Pemerintah)
- PERKABAN (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), dan
- PERMEN ATR (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia).

Peraturan-peraturan tentang PPAT maupun AKTA PPAT yang saat ini sudah ada dan diberlakukan merupakan hukum positif yang dipaksakan, karena peraturan-peraturan tersebut tidak pernah diatur dengan undang-undang yang berdasarkan hasil pemikiran masyarakat tetapi merupakan keputusan pemerintah, dalam hal ini Menteri Dalam Negeri, Menteri Agraria dan Tata Ruang dan atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menerbitkan peraturan-peraturan tersebut berdasarkan pada pemikiran beberapa atau sekelompok orang saja. Akibatnya, keakuratan sebagai cerminan pemikiran dari masyarakat yang majemuk (multietnis) tidak terwakili, berbeda dengan undang-undang yang dibuat oleh DPR RI melibatkan seluruh lapisan masyarakat dari seluruh wilayah Indonesia melalui perwakilannya di DPR RI sehingga peraturan tersebut dapat dikatakan merupakan kehendak rakyat seluruh wilayah Indonesia dan telah memenuhi persyaratan. Peryaratan pembuatan undang-undang agar bisa diterima masyarakat harus memenuhi aspek moral, aspek sosial dan aspek yuridis menurut Meuwissen yang dijelaskan sebagai berikut : ⁶⁶

“ Het recht heft eenbepaalde zijnwijze, die we gelding noemen. Zoals we zullen zien kent gelding een drietal facetten, t.w. een morel, social en een

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 40.

juridisch aspect. Artinya hukum itu memiliki suatu cara keberadaan tertentu yang kita namakan keberlakuan (*gelding*). Sebagaimana yang akan kita lihat, keberlakuan itu mengenal atau memiliki tiga aspek, yakni aspek moral, aspek social dan aspek yuridis”.

Pendapat ini dipertegas oleh Sudikno Mertokusumo⁶⁷, bahwa kekuatan berlakunya undang-undang meliputi keberlakuan yuridis, sosiologis dan filosofis. Undang-undang mempunyai kekuatan berlaku yuridis (*yuristische geltung*) apabila persyaratan formal terbentuknya undang-undang tersebut telah dipenuhi. Kekuatan berlaku secara sosiologis (*soziologische geltung*), apabila norma hukum diterima dalam kehidupan bersama atau dalam kehidupan social. Hukum mempunyai kekuatan berlaku filosofische geltung, apabila norma hukumnya sesuai dengan cita hukum atau *rechtsidee* yang direfleksikan dalam butir-butir Pancasila. Menurut Sudikno Mertokusumo, agar dapat berfungsi dengan baik, maka kaidah atau norma hukum harus memenuhi ketiga unsur tersebut, harus mempunyai kekuatan berlaku yuridis, sosiologis dan filosofis sekaligus.⁶⁸

PPAT harus profesional karena rawan dan cenderung bermasalah karena ketelitian dan pengetahuan tentang hukum,, khususnya hukum keperdataan, yang meliputi Hukum tentang Orang, Hukum tentang Keluarga, Hukum tentang Perjanjian, Hukum tentang Pembuktian dan Kadaluarsa, Hukum Dagang, Hukum tentang Jaminan, Hukum tentang Waris, dan lain-lain harus dikuasai. Dalam menjalankan jabatannya PPAT menformalisasikan kehendak para pihak, dalam pembuatan perjanjian peralihan hak, pembebanan hak maupun surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk dituangkan dalam AKTA PPAT. Sejak

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo dalam Andi Prayitno, *ibid*

⁶⁸ *ibid*

diterbitkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, PPAT membuat akta dengan format redaksi yang sudah ditentukan oleh pemerintah, berupa cetakan blanko isian akta. Untuk itu seorang PPAT dituntut profesional, tidak sekedar melaksanakan keinginan para pihak, akan tetapi harus mempunyai sikap mandiri (independence) dan tidak berpihak (netral) serta teliti menilai kebenaran yang nyata (obyektif) yang harus dimiliki dan menguasai undang-undang, peraturan, norma, adat istiadat yang berlaku di masyarakat setempat dengan wawasan berskala nasional.

Dalam praktek menjalankan jabatan PPAT hanya mengisi obyek dan subyek, waktu dan tempat serta nilai ekonomis dari hak atas tanah pada akta PPAT yang berdasar pada perbuatan/tindakan hukumnya dengan format kalimat dalam akta yang telah ditentukan/dibakukan oleh pemerintah. Jabatan seperti ini sudah selayaknya minimal mempunyai pengetahuan tentang hukum keperdataan, karena kepemilikan, penguasaan hak atas tanah tidak terlepas atau selalu saling berkaitan dengan hukum adat, hukum agama, hukum keluarga dan hukum waris, khususnya hukum pertanahan.

Pemegang jabatan PPAT dituntut memiliki karakter dari ciri-ciri sebagai berikut :⁶⁹

1. Berjiwa Pancasila dan nasionalisme yang tinggi.

Pancasila merupakan sumber dari sumber segala hukum di Indonesia yang diperjuangkan dan dipertahankan karena merupakan pandangan hidup bangsa sebagaimana terdapat pada butir-butir Pancasila dan memiliki jiwa nasionalisme negarawan.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 41

2. Berilmu berdasarkan SQ, IQ dan EQ yang baik dan benar.

Memiliki ilmu dan karakter serta kecerdasan yang baik dan benar meliputi :

- ✓ SQ (Spiritual Quotient) artinya menguasai mental dan moral
- ✓ IQ (Intelligence Quotient) artinya mempunyai kepandaian
- ✓ EQ (Emotional Quotient) artinya mempunyai penguasaan perasaan

Tiga elemen SQ, IQ, dan EQ merupakan kecerdasan dan modal bagi seorang PPAT untuk mencapai kesuksesan holistic (materi, batin, jiwa)

3 (tiga) ilmu tersebut diatas mencakup :

- KEJUJURAN merupakan dasar penegakan hukum, termasuk harus jujur terhadap diri sendiri yang berlandaskan pada spiritual, agama, moral, etika, attitude, mental dan akhlak yang baik, santun dan benar serta menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan. Jujur disini mempunyai arti bukan hanya dalam menjalankan jabatan tetapi selama menerima, mendapatkan pendidikan profesi juga harus jujur, disiplin dan tegas.
- PROFESIONAL artinya taat hukum, kode etik, anggaran dasar, anggaran rumah tangga, sesuai undang-undang, memiliki kemandirian, ketegasan, pengambilan keputusan yang bijak dan tepat serta tidak memihak, mampu mengakses data pertanahan yang cepat dan tepat serta mutakhir secara cermat dan teliti, intelektual tinggi, tidak mengejar materi, menguasai Teknik Pembuatan Akta, sikap kehati-hatian diutamakan, merelatifir kehendak para pihak dalam AKTA PPAT sesuai dengan kenyataan (obyektif) tidak menghalalkan segala cara atau memaksa kehendak, tepat waktu, cepat dan keputusan yang tepat.

- INDEPENDEN artinya tidak dipengaruhi oleh siapapun termasuk instansi Eksekutif (pemerintah). Legislatif (pembentuk undang-undang) maupun Yudikatif (peradilan) didalam menjalankan tugasnya.

Sebagaimana tersurat dalam PERKABAN 1 Tahun 2006 Pasal 45 huruf a :

“ PPAT mempunyai kewajiban:

Menjunjung tinggi Pancasila Undang-undang Dsar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia”

Dari uraian tersebut dapat diartikan bahwa PPAT mempunyai kedudukan dan jabatan yang sangat mulia, memiliki harkat dan martabat yang sangat tinggi dan terhormat, karena jabatan ini adalah jabatan kepercayaan dan mempunyai FUNGSI SISIAL yang diberikan oleh pemerintah atas nama negara untuk memenuhi kebutuhan negara dan masyarakat dalam kepastian hukum dibidang pertanahan sebagaimana diamanahkan oleh UUPA. Salah satu perwujudan fungsi social dari PPAT yaitu memberikan keringanan biaya atau membebaskan biaya kepada mereka yang tidak mampu untuk menunjang PRONA (Proyek Nasional). Hal ini merupakan panggilan moral dan ahklak, artinya tidak semuanya harus dinilai dari sisi profit atau finansial. PPAT harus mempunyai kepribadian brupa watak dan karakter melayani dengan JIWA SOSIAL, terhadap pekerjaan dan tugas dari apa yang dikerjakan sebagaimana PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 32 ayat (2) “PPAT dan PPAT sementarawajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu “

Yang disalin pula pada PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 huruf

“membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah.

Penerapan pasal ini agak sulit bagi PPAT yang diangkat karena kebutuhan/ sementara/khusus disebabkan golongan tersebut tidak dibentuk sebagai PPAT professional tanpa tahu dan mengerti serta tanpa memahami Peraturan Jabatan PPAT, terutama bagi PPAT yang tidak berlatar belakang pendidikan hukum dan menagkap jabatan selaku pejabat eksekutif.

Melihat fungsi dari jabatan tersebut maka jabatan ini sebenarnya merupakan jabatan kepercayaan dari pemerintah dan masyarakat serta mempunyai tanggung jawab yang besar. Kepercayaan dari pemerintah artinya negara memberikan sebagian kewenangan negara kepada PPAT tersumpah berupa kewenangan membuat akta-akta peralihan, pembebanan, dan kuasa dengan obyek hak atas tanah. Kepercayaan dari masyarakat artinya masyarakat berhak memilih PPAT secara bebas, tidak diarahkan oleh siapapun tetapi berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang membutuhkan jasanya. Kualitas pekerjaan akan terlihat dari akibat hasil produk akta-nya banyak menimbulkan permasalahan atau tidak, termasuk manajemen kantor maupun manajemen protocol atau kearsipannya dituntut rapi dan bersih.

Menurut Andi Prayitno⁷⁰, bilamana banyak AKTA PPAT bermasalah dan dipermasalahkan, ini terjadi karena tidak adanya standar persyaratan pendidikan formal yang diwajibkan dan pembinaan tidak berkesinambungan berupa seminar (up-grading course) serta tidak ada pembinaan pembentuk karakter jiwa dari sosok seorang PPAT yang professional atau tidak semua PPAT diberikan

⁷⁰ *Ibid*, hlm 44

penyuluhan tentang etika sehingga berakibat sikap pelayanan dan kualitas pekerjaan sesama PPAT bisa sama. Penguasaan materi dari tugas PPAT tidak ditanamkan secara optimal, artinya pendidikan tentang teknis pembuatan akta dan penerapan serta penguasaan materi dari tugas dan pekerjaannya tidak ditekankan dan ditingkatkan atau perkembangan undang-undang maupun peraturan-peraturan tentang pertanahan, baik dari segi sarana maupun prasarannya. Menjadi PPAT seharusnya mempunyai tujuan mulia dan menghayati jabatan profesinya bukan untuk tujuan kepentingan pribadi atau memperkaya diri semata, tetapi melayani masyarakat sepenuh hati dan penuh pengabdian terhadap masyarakat dan negara untuk membuat alat bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum (pengalihan, pembebanan, pemberian kuasa) dibidang pertanahan sebagai dasar pendaftaran ke BPN yang merupakan dokumen negara.

Tugas utama PPAT secara khusus membuat serta mengesahkan perbuatan hukum kedalam AKATA PPAT atas perbuatan hukum tentang :

- PERALIHAN dan PEMBEBANAN hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun
- PEMBERIAN KUASA PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH maupun HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN yang oleh undang-undang diisyaratkan untuk itu

PPAT diangkat bukan untuk kepentingan diri pribadi PPAT itu sendiri, akan tetapi adalah untuk membantu pemerintah sesuai dengan ketentuan perundangan pertanahan, sebagaimana diatur dan diuraikan secara rinci dalam ketentuan yang merupakan penjabaran dari PP Nomor 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997,

Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan UURS yang menjelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Tugas dan prinsip yang harus dilaksanakan dalam pembuatan akta otentik PPAT dari 8 (delapan) jenis/macam perbuatan hukum hak atas tanah yang merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, mengenai pembuatan akta peralihan, pembebanan, pemberian kuasa oleh pihak-pihak yang wajib dan harus dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta dipenuhi secara procedural.

Berdasarkan yurisprudensi/putusan Mahkamah Agung Nomor 702k/ip/1973, PPAT hanya mencatatkan/menuliskan yang dikendaki dan dikemukakan para pihak, dan tidak ada kewajiban untuk menyelidiki secara materiil tentang yang dikemukakan oleh para penghadap, PPAT tidak menjamin pihak-pihak berkata benar dan yang dijamin adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang memuat di dalam akta. PPAT tidak berkewajiban mengecek secara materiil apa yang dikemukakan atau dikatakan oleh para penghadap yang berkepentingan atas Akta PPAT tersebut. PPAT tidak dapat dilibatkan didalam hal para pihak bersengketa, sebab PPAT bukan sebagai pihak yang berkepentingan.

Fungsi jabatan PPAT masuk kategori Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian dari proses

pendaftaran tanah, membuat AKATA PPAT, tetapi AKTA PPAT tidak termasuk objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena AKTA PPAT bukan merupakan Surat Keputusan (beshikng). Oleh karena unsur elemen obyek sebagai digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana pendapat Philipus M. Hadjon, yang mengemukakan sebagai berikut :

“Figur hukum Akta PPAT bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), karena Akta PPAT :⁷¹

1. *Tidak memenuhi hakikat KTUN sebagai suatu besluit.*

Suatu besluit pada hakikatnya adalah suatu beslissing Akta PPAT bukanlah suatu beslissing dari PPAT.

2. *Bukan norma hukum sebagaimana halnya KTUN norma penutup dalam rangkaian norma hukum.*
3. *Tidak memenuhi unsur KTUN menurut ketentuan Pasal 1.3 UU No 5 Tahun 1986, dan PPAT bukanlah Pejabat TUN dalam kaitannya dengan Pasal 1.6 UU Nomor 5 Tahun 1986.*

Kedudukan PPAT sebagaimana tersebut diatas ditegaskan pula dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia :

1. Nomor 62 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Perdata, dan Akta PPAT bukan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 sub 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 55

2. Nomor : 302 k /tun/1999, tanggal 8 Februari 2000, ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) 1961), akan tetapi akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

Aturan hukum sebagaimana tersebut di atas mengatur keberadaan PPAT yang tidak memberikan batasan atau definisi dengan jelas mengenai Pejabat Umum karena yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya PPAT diantaranya, Notaris Pejabat Lelang PP Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 mengatur peranan PPAT terhadap pengisian dan pengesahan pada blanko akta ialah harus menulis/mengisi tentang :

1. Nomor, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta
2. Nama PPAT beserta nomor dan tanggal SK pengangkatannya
3. Daerah kerja dan alamat kantor PPAT
4. Nama para pihak (subyek hukum), jenis Hak Atas Tanah (obyek hukum)
5. Nilai transaksi atau perbuatan/akibat hukum
6. Memerintahkan para pihak menanda tangani
7. PPAT menandatangani dan membubuhkan cap jabatannya.

Sebelum dilaksanakan hal-hal tersebut diatas, PPAT wajib melakukan pengecekan surat kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut di Kantor BPN yang berwenang. PPAT harus profesional karena mewakili negara menjalankan

tugas dan fungsi jabatan dalam pembuatan, pengesahan perbuatan hukum atas tanah kedalam akta sebagai alat bukti yang “Otentik”.

PPAT bukan juru tulis kliennya dan PPAT perlu mengkaji permintaan klien agar tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus memiliki insting/perasaan serta pemikiran rasional menggunakan logika hukum. Bukti kepemilikan maupun dokumen-dokumen yang diberikan sebagai data pendukung dalam proses pembuatan akta harus diperiksa secara teliti kebenarannya, keasliannya, dan tidak cukup hanya melihat fotocopynya saja apalagi hanya berdasarkan kalimat “menurut keterangan penghadap” aja, sebagaimana ditegaskan dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 54 ayat (1) dan (2).⁷²

PPAT DALAM menjalankan jabatannya telah mendapatkan informasi bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut tidak ada permasalahan dari BPN, maka PPAT dapat melanjutkan kegiatannya dengan membuat Akta PPAT yang redaksionalnya sesuai dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Selanjutnya harus diteliti dengan jeli mengenai data subyek maupun data obyeknya, mengingat bahwa akta yang di data menjadi dasar pendaftaran pada kantor BPN.

Akta PPAT dapat dikatakan hanya sebagai berikut :

1. Pembayaran yang sah atau berupa kwitansi untuk perbuatan hukum jual-beli.
2. Pengesahan perbuatan hukum hibah dan pembebanan yang telah disetujui BPN.
3. Pengesahan dari akibat hukum sebagai pemilikan berdasarkan waris.

⁷² Ibid, hlm. 57

Pelanggaran Pelanggaran Yang harus dihindari PPAT. Diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 10 yang dipertegas dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 28. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, pelanggaran dibedakan menjadi 2 jenis yang menjadi dasar pemberhentian PPAT yaitu pelanggaran ringan dan pelanggaran berat. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 28 ayat (3) antara lain⁷³ :

1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5).
3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62.
4. Menerapkan jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
5. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan

Pelanggran berat sebagaimana dimaksud dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 28 ayat (28) ayat (4) antara lain :

1. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
2. Melakukan perbuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
3. Melakukan perbuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3).

⁷³ Ibid, hlm. 80

4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahn.
5. Membuka Kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar atau didalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46.
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT.
7. Pembuatan Akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.
8. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta.
9. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
10. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.
12. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

PPAT harus mengetahui pelanggaran yang sederhana dan akan berakibat berat yaitu nilai otensitas suatu akta hilang. Pelanggaran tersebut ialah :

1. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 101 jo, PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 22.
2. PPAT melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum/tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39.
3. PPAT terlambat untuk mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke kantor Pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40 jo. Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 103.
4. PPAT dalam pembuatan akta tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan sanksi sebagaimana yang ditentukan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 38 jo. Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 100 dan 101.

Sanksi-sanksi PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Apabila PPAT mengabaikan aturan dan ketentuan-ketentuan tersebut, maka dapat dikenakan sanksi berupa tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak menurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh PPAT tersebut.

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

1. Permintaan sendiri .
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
4. Diangkat sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil), atau TNI/POLRI/ABRI.

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Melanggar kode etik profesi

Seorang PPAT yang akan dijatuhi sanksi dapat melakukan pembelaan diri sesuai dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 36 huruf d:

“ d. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.”

Maksud dari pasal ini, PPAT tersebut boleh menerangkan dan menjelaskan kembali dari perbuatannya, baik secara teknis dan politis serta tujuan akhir dari perbuatan PPAT tersebut.