

**PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**ADLAN SYAUFU PASARIBU
2206200428**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin**, Tanggal **20 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ADLAN SYAUFU PASARIBU
NPM : 2206200428
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan **Predikat Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Acara**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H. 1.
2. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn 2.
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H. 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.twitter.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **20 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : ADLAN SYAUFU PASARIBU
NPM : 2206200428
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG DIBUAT DI HADAPANNYA

Penguji :

1. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.	NIDN. 0118097203
2. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn	NIDN. 0103057201
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H	NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 20 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

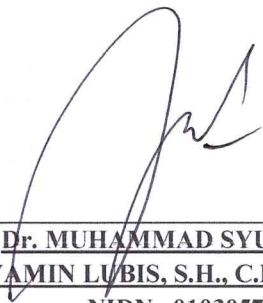

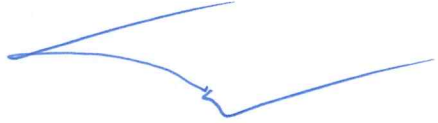
Assoc. Prof. Dr. Zairuddin, S.H.,M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA
Nama : ADLAN SYAUFU PASARIBU
Npm : 2206200428
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Acara

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 20 April 2026.

Dosen Penguji

		
<p><u>Dr. MUHAMMAD SYUKRAN</u> <u>YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn.</u> NIDN. 0103057201</p>	<p><u>MUHAMMAD NASIR SITOMPUL,</u> <u>S.H., M.H</u> NIDN. 0118097203</p>	<p><u>Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI,</u> <u>S.H., M.H.</u> NIDN. 0111088002</p>

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : ADLAN SYAUFU PASARIBU
NPM : 2206200428
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDN. 0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 18 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ADLAN SYAUFI PASARIBU
NPM : 2206200428
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 April 2026

Dosen Pembimbing

UMSU

Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

NIDN : 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : ADLAN SYAUFU PASARIBU
NPM : 2206200428
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
**JUDUL SKRIPSI : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT DI HADAPANNYA**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.




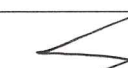





Medan, 15 April 2026
Saya yang menyatakan,



ADLAN SYAUFU PASARIBU
NPM. 2206200428

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ADLAN SYAUFU PASARIBU
 NPM : 2206200428
 Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
 Judul Skripsi : PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
 TAHAP PENYIDIKAN TERKAIT AKTA YANG DIBUAT
 DI HADAPANNYA
 Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
	10 November 2025	Bimbingan Judul dan Tujuan Masalah	
	17 November 2025	Bimbingan Proposal	
	23 Desember 2025	Acc Seminar Proposal	
	28 Januari 2026	Bimbingan Bab 1	
	5 Februari 2026	Bimbingan Bab 2	
	4 April 2026	Bimbingan Bab 3	
	8 April 2026	Bimbingan Bab 4	
	14 April 2026	Beban buku	
	16 April 2026	Acc diujikan	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H.
NIDN : NIDN: 0111088002

KATA PENGANTAR

Penulis sampaikan rasa syukur kepada Allah SWT. Yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga penulisan skripsi ini dapat terslesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringkan salam di hadirkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ialah salah satu ketentuan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah skripsi yang berjudul: “Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Terkait Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapannya”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan kesulitan. Namun, berkat bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan rampungnya skripsi penulis ini perkenankanlah penulis untuk menyampaikan terima kasih yang sedalam dalamnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc.Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

3. Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Rachmad Abduh, S.H., M.H. yang sudah memberikan masukan terhadap proses saya dimulai dari pengajuan Judul skripsi.
4. Dosen Pembimbing, Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis dalam menyusun skripsi ini, Bapak dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam memberikan arahan serta bimbingan. Terima kasih atas kesabaran, waktu, arahan, serta ilmu yang telah Bapak berikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Bimbingan Bapak bukan hanya membantu penyelesaian tugas akhir, tetapi juga memberikan kesempatan berharga bagi masa depan saya.
5. Kedua orang tua tercinta, Ayah dan Ibunda tercinta Terima kasih atas segala pengorbanan, nasihat, motivasi, dan doa tulus yang tidak pernah berhenti mengalir. Skripsi ini penulis dedikasikan sebagai bukti kecil rasa bakti dan cinta saya kepada Ayah dan Ibu yang telah mendidik penulis hingga tahap ini. orang tua tercinta yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dan dukungan tanpa henti. Penulis ucapkan terimakasih yang sebanyak banyaknya kepada kedua orang tua penulis, yang selalu mendukung baik secara moril maupun materil. Dukungan tanpa lelah dan kasih sayang kalian adalah motivasi terbesar penulis dalam menjalani hidup ini.

6. Seluruh keluarga tercinta kepada kakek, nenek, satu adik laki-laki, satu adik perempuan penulis, paman, dan tante yang selalu memberi doa dan menyayangi penulis dengan tulus.
7. Secara khusus, penulis ucapkan terima kasih kepada sang kekasih tercinta, Dhea Ananda Damanik, yang selalu setia menemani penulis di masa masa sulit, memberikan semangat, motivasi, serta dukungan yang tiada henti sehingga penulis mampu melewati setiap tantangan dalam menyelesaikan skripsi ini. Support system yang selau di berikan juga merupakan bagian terpenting bagi mental penulis. Terima kasih sudah sabar menghadapi perubahan mood saat mengerjakan skripsi ini dan selalu mengingatkan penulis untuk tidak lupa makan serta beristirahat yang cukup. Skripsi ini akhirnya selesai, dan kamu adalah bagian terindah dari perjalanan ini.
8. Teman-teman terbaik penulis, Yudi, Akbar, Vale, dan Danar. Terima kasih telah menjadi sistem pendukung terbaik, mulai dari diskusi yang tak ada habisnya, menjadi tempat berkeluh kesah, hingga memberikan tawa yang membuat perjalanan kuliah jadi lebih asik, terima kasih atas segala dukungan dan kebersamaannya selama ini. Kehadiran kalian adalah bumbu yang membuat masa kuliah dan proses skripsi ini jadi lebih berwarna. Cheers untuk kita Sukses untuk kita semua. Terima kasih juga saya ucapkan kepada KPS FH UMSU Dan UKM FUTSAL UMSU yang setia selalu menjadi wadah penulis untuk berkembang selama di perkuliahan.
9. Adlan Syaufi Pasaribu, yakni penulis sendiri, yang sudah bertahan tertatih tatih sampai di titik ini, dan sudah berjuang sekuat tenaga untuk bisa

bertahan dengan banyaknya ombak yang menerpa untuk tetap waras, dan akhirnya berhasil menuntaskan apa yang telah dimulai, tetap berusaha meski otak sudah terasa buntu. Good job, self! You did it. Semoga diri ini nantinya akan menjadi orang yang di-dengar bukan ter-dengar. Akan menjadi orang ter- pandang bukan menjadi orang di-pandang.

Pada akhirnya, mohon maaf atas segala kesalahan yang telah dibuat selama ini, walaupun hal itu didasarkan pada kenyataan bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, dan semoga semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT., Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hamba-Nya.

Medan, 25 Maret 2026
Hormat Saya
Penulis

Adlan Syaafi Pasaribu
NPM : 2206200428

ABSTRAK
PEMERIKSAAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TAHAP
PENYIDIKAN TERKAIT AKTA AUTENTIK YANG DIBUAT DI
HADAPANNYA

ADLAN SYAUFU PASARIBU
2206200428

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik terkait hak atas tanah dan satuan rumah susun. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT terikat kewajiban kerahasiaan jabatan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Namun demikian, akta-akta yang dibuat oleh PPAT kerap terseret dalam permasalahan hukum pidana, sehingga PPAT berpotensi dipanggil dalam proses penyidikan. Terdapat konflik norma antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dengan tuntutan penyidik untuk memperoleh keterangan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik penyidikan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), dengan sumber data berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, status PPAT dalam tahap penyidikan dapat berkedudukan sebagai saksi, saksi ahli, maupun tersangka bergantung pada derajat keterlibatannya dalam tindak pidana yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Penetapan tersangka terhadap PPAT harus didasarkan pada minimal dua alat bukti yang sah sesuai Pasal 184 KUHP dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014. Kedua, proses pemeriksaan penyidikan terhadap PPAT harus memperhatikan prinsip *due process of law* dan menghormati hak-hak PPAT sebagai pejabat umum. Ketiga, kendala dalam pemeriksaan PPAT meliputi aspek yuridis berupa benturan kewajiban kerahasiaan jabatan dengan tuntutan penyidikan, aspek teknis berupa keterbatasan pemahaman penyidik terhadap teknis pembuatan akta, serta aspek praktis seperti keterbatasan waktu dan anggaran dalam proses penyidikan yang melibatkan PPAT.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penyidikan, Akta Autentik, Kerahasiaan Jabatan, Hukum Pidana*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian.....	5
3. Manfaat Penelitian	6
B. Defenisi Operasional.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Pendekatan Penelitian	13
4. Sumber Data Penelitian.....	13
5. Alat Pengumpul Data	15
6. Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	18
B. Proses Penyidikan	22
C. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33

A. Status Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapannya	33
B. Proses Pemeriksaan Penyidikan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kaitannya Dengan Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapannya.....	44
C. Kendala Dalam Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penyidikan	55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Indonesia, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu profesi yang memegang peran krusial dalam mekanisme sistem peradilan. Sebagai pejabat umum, PPAT diberi wewenang oleh undang-undang untuk menyusun akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak-hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Eksistensi PPAT ini menjamin kepastian hukum dalam proses peralihan dan pembebanan hak atas tanah, mengingat tanah sering kali menjadi objek sengketa atau kejahatan pidana. Dengan kapasitasnya sebagai pejabat umum yang menyusun akta autentik, PPAT menanggung tanggung jawab berat untuk memastikan bahwa setiap akta yang dihasilkannya selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mencerminkan kehendak asli para pihak yang bersangkutan.¹

Akta hasil karya PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam ranah hukum acara perdata, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam menjalankan wewenangnya, PPAT diikat oleh kewajiban menjaga kerahasiaan jabatan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹ Rahmat Ramadhani. 2023. *[HAKI] Laporan Penelitian Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman. 23.

Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 secara tegas menetapkan bahwa PPAT berkewajiban merahasiakan isi akta maupun keterangan yang diperoleh selama menjalankan tugas jabatannya, kecuali apabila undang-undang menetapkan ketentuan yang bertentangan.²

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, mengatur prosedur penyidikan, penuntutan, serta pemeriksaan perkara pidana di pengadilan. Penyidikan didefinisikan sebagai rangkaian tindakan yang dilakukan penyidik, sesuai dengan hal dan cara yang ditetapkan undang-undang, guna mencari dan mengumpulkan bukti sehingga dapat membedah kejadian tindak pidana serta mengidentifikasi tersangkanya. Penetapan status tersangka terhadap PPAT harus dilaksanakan secara teliti dan didasarkan pada bukti permulaan yang memadai, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014. Putusan tersebut menafsirkan bukti permulaan yang cukup sebagai minimal dua alat bukti yang sah menurut Pasal 184 KUHAP.

Dalam perspektif Islam, amanah dan keadilan dalam menjalankan tugas merupakan prinsip fundamental yang harus dijunjung tinggi. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

² I Made Wijaya & Andi Setiawan. (2023). "Analisis Yuridis Kewajiban Kerahasiaan Jabatan PPAT dalam Proses Penyidikan Pidana". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol. 8, No. 3, halaman. 236.

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.

Ayat ini menegaskan pentingnya amanah dan keadilan dalam setiap proses hukum, termasuk dalam pemeriksaan PPAT dalam tahap penyidikan. Selain itu, Rasulullah SAW juga bersabda dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim:

مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ >

Artinya: "Barangsiapa yang menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga." (HR. Bukhari dan Muslim).

Hadits ini menunjukkan pentingnya mencari ilmu dan kebenaran dalam setiap permasalahan, termasuk dalam memahami kedudukan dan proses pemeriksaan PPAT dalam tahap penyidikan.

Meskipun demikian, dalam pelaksanaan lapangan, akta-akta yang disusun oleh PPAT kerap kali terjerat dalam persoalan hukum, baik akibat kesengajaan atau kelalaian dari PPAT sendiri, maupun karena itikad buruk para pihak yang bersangkutan. Posisi PPAT pada tahap penyidikan menonjolkan keunikan tersendiri, sebab terdapat konflik antara kewajiban menjaga kerahasiaan jabatan dengan tuntutan memberikan keterangan dalam proses penyidikan. Pada praktik penyidikan, kerap muncul ketidakseragaman dalam penanganan PPAT, di mana

sebagian diperiksa sebagai saksi, sebagian lain sebagai ahli, dan ada pula yang segera ditetapkan sebagai tersangka tanpa pemeriksaan menyeluruh terlebih dahulu. Ketidakteraturan ini memunculkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan PPAT yang pada dasarnya bertindak tanpa itikad jahat dalam menjalankan tugasnya.³

Sebagai ilustrasi konkret dari penelitian ini, terdapat kasus aktual pada tahun 2024 yang melibatkan seorang Notaris/PPAT di Kota Medan. Menurut laporan Strateginews.id, Pengadilan Negeri Medan memvonis pelaku tersebut dengan hukuman penjara selama 1,5 tahun karena terbukti melakukan pemalsuan identitas dan tanda tangan salah satu pihak dalam akta jual beli tanah. Akta tersebut dibuat tanpa kehadiran penjual yang sah, sehingga pembeli yang beritikad lurus mengalami kerugian material. Kasus ini menggambarkan bagaimana status PPAT dalam penyidikan dapat bergeser dari saksi menjadi tersangka begitu bukti keterlibatannya dalam tindak pidana terungkap.⁴

Kendala-kendala dalam pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan juga perlu dikaji secara mendalam. Kendala tersebut secara yuridis, seperti pertentangan antara kewajiban kerahasiaan jabatan dengan keharusan memberi keterangan penyidikan; aspek teknis, seperti kesulitan penyidik dalam menggrasai elemen teknis penyusunan akta PPAT serta aspek praktis, seperti keterbatasan waktu dan anggaran dalam penyidikan yang melibatkan PPAT. Oleh karena itu, esensial untuk

³ Ananda Cahya Putri. (2022). "Problematika Pemeriksaan Saksi Pejabat Umum dalam Perkara Pidana: Studi terhadap PPAT". *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 22, No. 4, halaman. 575.

⁴ Strateginews.id, *Perkara Pemalsuan Akta Otentik, Notaris Di Medan Divonis 1,5 Tahun Penjara*, <https://strateginews.id/2025/06/12/perkara-pemalsuan-akta-otentik-notaris-di-medan-divonis-15-tahun-penjara/>, Diakses Kamis, 12 Juni 2025, pukul 06.20 WIB.

mengkaji mekanisme perlindungan hukum bagi PPAT yang menjalani pemeriksaan penyidikan, guna mencegah kerugian baik secara materiil maupun immateriil.⁵ Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam serta mengungkapkannya ke dalam bentuk skripsi hukum dengan judul: “Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Terkait Akta Yang Di Buat Di Hadapannya”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas dapat ditarik beberapa pokok yang menjadi Batasan pembahasan permasalahan pada penelitian ini nantinya, adapun yang menjadi permasalahannya antara lain:

- a. Bagaimana Status Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Akta Autentik Yang Di Buat Di Hadapannya?
- b. Bagaimana Proses Pemeriksaan Penyidikan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kaitan Kaitannya Dengan Akta Autentik Yang Di Buat Di Hadapannya?
- c. Bagaimana Kendala Dalam Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penyidikan?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut :

⁵ Suparman Marzuki. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Umum dalam Sistem Peradilan Pidana*. Yogyakarta: Genta Publishing, halaman. 134.

- a. Untuk menganalisis status Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam tahap penyidikan akta yang dibuat dihadapannya
- b. Untuk menganalisis proses pemeriksaan penyidikan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kaitannya dengan akta yang dibuat dihadapannya
- c. Untuk mengetahui kendala-kendala yang ada dalam proses pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses penyidikan.

3. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan secara praktis bagi semua pihak antara lain :

- a. Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum acara pidana dan hukum agraria, melalui kajian mendalam mengenai kedudukan dan tanggung jawab PPAT dalam proses penyidikan tindak pidana yang berkaitan dengan akta autentik. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur hukum mengenai perlindungan hukum bagi pejabat umum yang menjalankan tugasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Secara praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi aparat penegak hukum, seperti penyidik, jaksa, dan hakim, agar dalam melakukan pemeriksaan terhadap PPAT dapat mengedepankan prinsip kehati-hatian, asas *due process of law*, serta menjunjung tinggi hak-hak pejabat yang diperiksa. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi pedoman bagi

PPAT agar memahami batas tanggung jawab hukum, kewajiban, serta hak-haknya dalam menghadapi proses penyidikan.

B. Defenisi Operasional

Definisi operasional adalah definisi yang didasarkan atas sifat-sifat hal yang didefinisikan yang dapat diamati (diobservasi).⁶ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu **“Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Terkait Akta Yang Di Buat Di Hadapannya”** maka terdapat uraian definisi operasional yang dapat diambil dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan Pemeriksaan merupakan serangkaian tindakan penyidik untuk memperoleh keterangan dari saksi atau tersangka guna kepentingan penyidikan sesuai Pasal 1 angka 2 dan Pasal 117 KUHAP. Yaitu, mendengar, menanyakan, dan mencatat keterangan dari pihak terkait untuk mencari serta mengumpulkan bukti. Dalam konteks penelitian ini, pemeriksaan difokuskan pada tindakan penyidik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta autentik. Akta tersebut berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau satuan rumah susun. Dalam penelitian ini, PPAT menjadi subjek pemeriksaan dalam tahap penyidikan pidana. Hal ini terjadi apabila akta yang

⁶ Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, halaman 134.

dibuatnya diduga menjadi alat atau objek tindak pidana.

3. Yang dimaksud dengan tahap penyidikan adalah proses hukum yang dilakukan penyidik untuk mencari dan mengumpulkan bukti tindak pidana. Penyidikan bertujuan membuat terang suatu peristiwa pidana serta menemukan tersangkanya. Dalam penelitian ini, penyidikan mencakup pemeriksaan terhadap PPAT terkait akta yang dibuatnya.
4. Yang dimaksud dengan Akta yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta tersebut menjadi bukti sah perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, pembagian hak, dan pemberian hak tanggungan. Dalam penelitian ini, akta PPAT menjadi objek pemeriksaan ketika terdapat dugaan tindak pidana. Tindak pidana yang dimaksud dapat berupa pemalsuan, penyalahgunaan, atau pelanggaran prosedural.

C. Keaslian Penelitian

Permasalahan tentang Pemeriksaan pejabat pembuat akta tanah dalam tahap penyidikan terkait akta yang di buat di hadapannya bukanlah yang pertama terjadi banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang judul sebagai bahan dalam pelaksanaan penelitian. Namun, berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama persis dengan pokok pembahasan yang diteliti oleh penulis yang berjudul **“Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Terkait Akta Autentik Yang Di Buat Di Hadapannya”** Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti

sebelumnya, ada Tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Rizki Amalia Putri, NPM 1506200089, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2019, yang berjudul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Yang Dibatalkan Karena Cacat Hukum".⁷ Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode deskriptif analitis. Fokus penelitian adalah menganalisis tanggung jawab hukum PPAT terhadap akta yang dibatalkan karena cacat hukum, baik tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana. Penelitian ini membahas bentuk-bentuk kesalahan PPAT yang dapat menyebabkan pembatalan akta serta sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT. Perbedaan dengan penelitian penulis, Penelitian Rizki Amalia Putri lebih menekankan pada aspek tanggung jawab hukum PPAT secara umum terhadap akta yang cacat hukum, sedangkan penelitian penulis secara khusus lebih fokus pada aspek hukum acara pidana dan perlindungan hukum bagi PPAT dalam proses penyidikan, bukan pada pembatalan akta secara perdata atau administratif.
2. Skripsi Muhammad Faisal, NPM 14410184000037, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2020, yang berjudul "Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan

⁷ Putri, Rizki Amalia. (2019). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Yang Dibatalkan Karena Cacat Hukum*. (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 123/Pid.B/2018/PN.Jkt.Sel)".⁸

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan analisis studi kasus putusan pengadilan. Fokus penelitian adalah menganalisis kedudukan hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan pertanggungjawaban pidana PPAT dalam kasus tindak pidana pemalsuan dokumen pertanahan. Penelitian ini mengkaji peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan batasan tanggung jawab pidana PPAT. Perbedaan dengan penelitian penulis, Penelitian Muhammad Faisal menggunakan pendekatan studi kasus untuk menganalisis pertanggungjawaban pidana PPAT secara materiil, sedangkan penelitian penulis lebih menekankan pada aspek prosedural, yaitu bagaimana proses pemeriksaan PPAT dalam tahap penyidikan dan kedudukan PPAT dalam sistem peradilan pidana.

3. Skripsi Agung Prasetyo, NPM 1510113456, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Tahun 2022, yang berjudul "Kewenangan Penyidik Dalam Melakukan Pemeriksaan Terhadap Notaris dan PPAT Terkait Tindak Pidana Pertanahan".⁹ Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis peraturan perundang-undangan. Penelitian ini membahas prosedur pemeriksaan dan koordinasi antara penyidik dengan organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia/Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸ Faisal, Muhammad. (2020). Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 123/Pid.B/2018/PN.Jkt.Sel). (Skripsi). Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

⁹ Prasetyo, Agung. (2022). Kewenangan Penyidik Dalam Melakukan Pemeriksaan Terhadap Notaris dan PPAT Terkait Tindak Pidana Pertanahan. (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang

Indonesia). Perbedaan dengan penelitian penulis, Penelitian Agung Prasetyo membahas kewenangan penyidik dari perspektif lembaga penegak hukum, sedangkan penelitian penulis lebih menekankan pada sudut pandang PPAT sebagai pihak yang diperiksa, termasuk kedudukan hukum PPAT (sebagai saksi, saksi ahli, atau tersangka) dan proses pemeriksaan yang harus dilalui.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja ilmiah yang sistematis untuk memperoleh data dan informasi dalam menganalisis suatu permasalahan hukum.¹⁰ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹¹ Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹² Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang bersifat preskriptif, yaitu norma yang menentukan apa yang seyogyanya dilakukan.¹³ Penelitian ini difokuskan untuk

¹⁰ Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinan*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), halaman. 2.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman. 47.

¹² Soerjono Soekanto. 2021. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, halaman. 52

¹³ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 47.

mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku,¹⁴ mencakup penelitian terhadap sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.¹⁵ Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menganalisis kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam tahap penyidikan, proses pemeriksaan penyidikan terhadap PPAT, serta kendala-kendala yang dihadapi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat suatu keadaan atau gejala tertentu, kemudian dilakukan analisis terhadap data yang diperoleh.¹⁶ Penelitian hukum bersifat preskriptif dan terapan, yang artinya tidak hanya mendeskripsikan fenomena hukum tetapi juga memberikan argumentasi atas benar atau salah menurut hukum.¹⁷ Penelitian deskriptif analitis bertujuan memberikan gambaran yang jelas dan sistematis mengenai fakta-fakta hukum yang diteliti,¹⁸ serta menganalisisnya berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹ Melalui sifat deskriptif analitis, penulis berupaya untuk menemukan kejelasan norma serta solusi terhadap permasalahan ketidakpastian hukum yang timbul dalam proses penyidikan

¹⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2020. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group, halaman. 145.

¹⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2020. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, halaman. 34.

¹⁶ Bambang Sunggono. 2020. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 36.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 22-23.

¹⁸ Ishaq. 2020. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta, halaman. 66.

¹⁹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2020. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 25.

terhadap PPAT, terutama yang berkaitan dengan benturan antara kewajiban menjaga rahasia jabatan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,²⁰ dengan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara peraturan perundang-undangan.²¹ Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum untuk menemukan konsep-konsep hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.²² Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji KUHAP dan Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT. Sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep pemeriksaan, kedudukan saksi, dan tanggung jawab hukum PPAT.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri dari:

²⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 137.

²¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 164.

²² Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 177-178.

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran.²³ Adapun surat pada Al Qur'an yang bersesuaian dengan penelitian ini ada terdapat dalam QS An-Nisa' ayat 58 dan Hadis Riwayat Imam Muslim tentang pentingnya amanah dan keadilan dalam proses hukum.
- b. Data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁴ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki.²⁵ Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,²⁶ sedangkan bahan hukum tersier memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.²⁷
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, seperti UUD 1945, peraturan perundang-undangan, dokumen laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari: Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki. Yang terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 24

²³ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, halaman. 124.

²⁴ Soerjono Soekanto. *Op.Cit.*, halaman. 52.

²⁵ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 172-173.

²⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 156.

²⁷ Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 54.

Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel ilmiah, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum.

5. Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*).²⁸ Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi hukum positif, menemukan asas dan falsafah yang mendasari peraturan hukum tersebut.²⁹ Teknik ini dilakukan dengan inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, melakukan klasifikasi menurut hierarki dan relevansinya.³⁰ Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara:

- a. *Offline*, yaitu mengumpulkan data dengan mengunjungi perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perpustakaan Daerah Provinsi

²⁸ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 165.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 206-207.

³⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 167.

Sumatera Utara, dan Perpustakaan Kota Medan.

b. *Online*, yaitu mengumpulkan data melalui penelusuran internet pada portal hukum resmi, jurnal ilmiah daring, dan situs web lembaga pemerintah seperti Mahkamah Konstitusi dan Kementerian ATR/BPN.

6. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan metode deduksi.³¹ Penelitian hukum normatif menggunakan penalaran deduktif, yaitu proses berpikir yang dimulai dari pernyataan umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.³² Analisis dilakukan dengan cara melakukan konstruksi data sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh,³³ kemudian menafsirkan dan mengkonstruksi pernyataan yang terdapat dalam dokumen perundang-undangan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang diteliti.³⁴

³¹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 183.

³² Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 47.

³³ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 176.

³⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 192.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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.³⁵

Seorang PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan dasar hukum tindakan para pihak, tetapi tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak karena dalam akta yang dibuatnya, PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap yang disampaikan kepadanya.³⁶ Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak

³⁵ Urip Santoso, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Aktanya*, Surabaya: Airlangga University Press, 2016, hlm. 12

³⁶ Maulani, R. S., Ismansyah, & Syofiarti. (2023). "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap". *UNES Law Review*, halaman. 36.

Tanggungjawab.³⁷

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum memberikan konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT memiliki kewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. PPAT juga wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum agar memahami akibat hukum dari perbuatan yang dilakukannya.³⁸

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik bersifat atributif, artinya kewenangan tersebut diberikan langsung oleh undang-undang dan bukan merupakan pelimpahan kewenangan dari pejabat lain. Hal ini membedakan PPAT dengan kuasa hukum atau pihak lain yang bertindak berdasarkan delegasi atau mandat. Sebagai pejabat yang menjalankan sebagian fungsi negara, PPAT memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan atau apabila dokumen yang diajukan diragukan keabsahannya.³⁹

Kewenangan PPAT dalam membuat akta meliputi akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak

³⁷ Salim HS. (2019). *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Mataram: Rajawali Pers.

³⁸ Dewi Kania Sugiharti & Adi Nur Rochman. (2021). "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Autentik". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 2, halaman. 56.

³⁹ Ahmad Yani Nasution. (2023). "Kewenangan dan Batasan Tanggung Jawab PPAT dalam Verifikasi Dokumen Pertanahan". *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 9 No. 1, halaman. 67.

bersama, akta pemberian Hak Tanggungan, akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, dan akta pemberian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam membuat setiap akta tersebut, PPAT berkewajiban untuk memeriksa kelengkapan dokumen, memastikan kebenaran identitas para pihak, serta memastikan bahwa perbuatan hukum yang akan dilakukan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁰

Dari segi tanggung jawab hukum, PPAT memiliki tiga bentuk tanggung jawab, yaitu tanggung jawab secara administratif, tanggung jawab secara perdata, dan tanggung jawab secara pidana. Tanggung jawab administratif berkaitan dengan sanksi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas pelanggaran kewajiban jabatan. Tanggung jawab perdata muncul ketika akta yang dibuat PPAT menimbulkan kerugian bagi para pihak. Sedangkan tanggung jawab pidana dapat muncul jika dalam pembuatan akta terdapat unsur-unsur perbuatan pidana seperti pemalsuan dokumen atau turut serta dalam penipuan.⁴¹

Menurut beberapa teori tentang tanggung jawab pejabat umum, di antaranya:

1. Teori Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan (*Liability Based on Fault*)

Teori ini mengajarkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan apabila terbukti adanya unsur kesalahan dari orang yang bersangkutan. Dalam konteks PPAT, tanggung jawab berdasarkan kesalahan muncul ketika PPAT terbukti melakukan kelalaian atau kesengajaan dalam

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 12.

⁴¹ Dian Pertiwi dan Fauzi Rahman, (2022), "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Yang Mengandung Unsur Pidana", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29, No. 2, hlm. 35.

proses pembuatan akta yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu.

2. Teori Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*)

Teori tanggung jawab mutlak menentukan bahwa seseorang dapat dimintakan pertanggungjawabannya tanpa harus dibuktikan adanya unsur kesalahan dari orang tersebut. Dalam jabatan PPAT, teori ini dapat diterapkan dalam kondisi tertentu, khususnya apabila PPAT tidak melaksanakan prosedur pembuatan akta sesuai dengan standar yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

3. Teori Tanggung Jawab Jabatan

Teori tanggung jawab jabatan mengajarkan bahwa pejabat publik memiliki tanggung jawab yang melekat pada jabatan yang diembannya. Tanggung jawab ini tidak semata-mata bersifat pribadi, tetapi juga mencakup kewajiban yang timbul dari kewenangan yang diberikan oleh negara kepada pejabat tersebut.⁴²

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT memiliki peran yang sangat strategis karena setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini menjadikan PPAT sebagai gerbang utama dalam setiap transaksi pertanahan, sehingga apabila terjadi penyimpangan dalam proses pembuatan akta, dampaknya akan sangat berpengaruh terhadap kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.⁴³

⁴² Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 33-38.

⁴³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012, hlm. 158.

B. Proses Penyidikan

Tahap penyidikan merupakan bagian integral dari sistem peradilan pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Berdasarkan Pasal 1 angka 2 KUHAP, penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Dalam konteks pemeriksaan saksi pada tahap penyidikan, MR dan Nurbaedah menjelaskan bahwa keterangan saksi merupakan alat bukti yang paling utama dalam perkara pidana, dimana semua perkara pidana selalu bersandar pada pemeriksaan saksi. Saksi adalah salah satu alat bukti yang sangat penting dalam proses penyelidikan dan penyidikan untuk mengungkap sebuah tindak pidana.⁴⁴

Definisi saksi menurut Pasal 1 angka 26 KUHAP adalah orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan peradilan tentang suatu perkara pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri dan ia alami sendiri. Pemeriksaan saksi di tingkat penyidikan dilakukan tanpa sumpah, sehingga kekuatan keterangan tersebut hanya sebagai petunjuk dalam membuat terang suatu peristiwa pidana. Berbeda dengan pemeriksaan di persidangan, pemeriksaan pada tahap penyidikan lebih bersifat pengumpulan bukti awal dan informasi yang akan

⁴⁴ Gigik Tri MR & Nurbaedah,(2019). "Peranan Keterangan Saksi/Ahli dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana untuk Menuju Terangnya Keadilan dalam Proses Hukum di Indonesia", Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 8 No. 1, halaman. 38.

digunakan penyidik untuk menentukan arah penyidikan selanjutnya.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 112 KUHP, penyidik yang melakukan pemeriksaan berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seseorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut. Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik, dan jika tidak datang, penyidik dapat memanggil sekali lagi dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya. Proses pemeriksaan saksi dimulai dari penyidikan sampai pada tingkat penuntutan di pengadilan. Di tingkat penyidikan, saksi diperiksa oleh penyidik dengan memperhatikan perlindungan terhadap saksi yaitu tanpa ancaman atau tekanan dari pihak manapun. Saksi dapat diperiksa di tempat kediaman saksi dan saksi diperiksa tanpa disumpah.⁴⁶

Dalam perkembangan sistem peradilan pidana Indonesia, pemeriksaan saksi pada tahap penyidikan harus memperhatikan prinsip-prinsip hak asasi manusia. Saksi berhak mendapatkan perlakuan yang adil, tidak diskriminatif, dan mendapat perlindungan dari ancaman atau intimidasi yang berkenaan dengan kesaksian yang akan, sedang, atau telah diberikannya. Penyidik juga berkewajiban untuk membuat berita acara pemeriksaan yang memuat identitas saksi, keterangan yang diberikan,

⁴⁵ M. Yahya Harahap. (2010). *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP (Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali)*. Jakarta: Sinar Grafika

⁴⁶ Parlindungan, T. S. (2021). "Pemeriksaan Saksi Dalam Perkara Pidana Berdasarkan Ius Contitum Indonesia". *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol 3. No 1, halaman. 50.

serta pernyataan bahwa keterangan tersebut diberikan secara bebas tanpa tekanan.⁴⁷

Keterangan saksi yang diperoleh dalam tahap penyidikan memiliki nilai pembuktian yang terbatas karena belum disumpah. Namun demikian, keterangan tersebut dapat menjadi dasar bagi penyidik untuk melakukan tindakan penyidikan lebih lanjut, termasuk penetapan seseorang sebagai tersangka apabila telah didukung dengan minimal dua alat bukti yang sah sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014. Pemeriksaan saksi dalam tahap penyidikan juga harus memperhatikan asas *due process of law*, yang mengharuskan setiap proses hukum dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁸

Khusus dalam pemeriksaan terhadap pejabat umum seperti PPAT, terdapat beberapa ketentuan khusus yang harus diperhatikan oleh penyidik. PPAT dalam kedudukan sebagai saksi atau tersangka memiliki hak tertentu yang berkaitan dengan jabatannya, termasuk hak untuk tidak mengungkapkan informasi yang bersifat rahasia jabatan kecuali atas perintah hakim. Kewajiban untuk menjaga kerahasiaan jabatan ini diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁴⁹

Pemeriksaan terhadap PPAT dalam proses penyidikan dapat dilakukan dalam dua kapasitas yang berbeda, yakni sebagai saksi dan sebagai tersangka. Sebagai

⁴⁷ Rini Fathonah & Mulyadi. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia". *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 11 No. 1, halaman. 45.

⁴⁸ Muhammad Rizal & Chairul Bariah. (2024). "Pemeriksaan Saksi dalam Tahap Penyidikan: Kajian Terhadap Implementasi KUHAP Pasca Putusan MK". *Jurnal Konstitusi*, Vol. 21 No. 1, halaman. 89.

⁴⁹ M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 39

saksi, PPAT dipanggil untuk memberikan keterangan mengenai akta yang telah dibuatnya berkaitan dengan suatu perkara pidana. Sedangkan sebagai tersangka, PPAT diperiksa karena terdapat dugaan bahwa ia turut serta dalam perbuatan pidana yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya, seperti turut serta dalam pembuatan akta yang memuat keterangan palsu atau membantu proses penipuan melalui akta yang dibuatnya.⁵⁰

Dalam proses penyidikan terhadap pejabat umum, terdapat beberapa asas yang harus senantiasa dijunjung tinggi oleh penyidik, di antaranya:

1. Asas Praduga Tidak Bersalah (*Presumption of Innocence*)

Asas ini mengajarkan bahwa setiap orang yang disangka melakukan tindak pidana harus dianggap tidak bersalah sampai adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam konteks pemeriksaan PPAT, asas ini melarang penyidik untuk memperlakukan PPAT seolah-olah telah terbukti bersalah sebelum ada putusan pengadilan yang inkraacht.

2. Asas Legalitas

Asas legalitas dalam hukum acara pidana mengharuskan setiap tindakan penyidikan dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Penyidik tidak diperbolehkan melakukan tindakan sewenang-wenang terhadap PPAT yang sedang diperiksa, meskipun terdapat dugaan kuat bahwa yang bersangkutan terlibat dalam suatu tindak pidana.

3. Asas Persamaan di Hadapan Hukum (*Equality Before the Law*)

⁵⁰ Reza Syaiful Bahri dan Arie Sukanti Hutagalung, (2023), "Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pertanahan", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, hlm. 21

Asas ini menegaskan bahwa setiap orang, termasuk pejabat umum seperti PPAT, memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum. Tidak ada perlakuan istimewa yang dapat diberikan kepada PPAT semata-mata karena jabatan yang diembannya, kecuali hal-hal tertentu yang memang diatur secara khusus oleh undang-undang.⁵¹

Terkait dengan alat bukti dalam penyidikan yang melibatkan PPAT, ketentuan Pasal 184 KUHP menyebutkan bahwa alat bukti yang sah terdiri atas keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk, dan keterangan terdakwa. Akta PPAT dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai alat bukti surat yang memiliki kekuatan pembuktian tertentu dalam proses penyidikan. Namun, penyidik perlu memperhatikan bahwa pemeriksaan terhadap akta PPAT dalam proses penyidikan memerlukan keahlian teknis di bidang pertanahan dan kenotariatan.⁵²

Dalam praktiknya, penyidikan yang melibatkan PPAT seringkali menghadapi berbagai tantangan, termasuk sulitnya membuktikan unsur kesengajaan atau pengetahuan PPAT atas dokumen palsu yang diserahkan oleh para pihak, serta kendala dalam memperoleh keterangan dari PPAT yang merasa terikat oleh kewajiban kerahasiaan jabatan. Tantangan-tantangan ini memerlukan koordinasi yang baik antara penyidik, jaksa

⁵¹ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Pidana: Normatif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*, Bandung: Alumni, 2012, hlm. 23-26.

⁵² Eddy O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Erlangga, 2012, hlm. 101.

penuntut umum, dan ahli-ahli di bidang hukum pertanahan agar proses penyidikan dapat berjalan secara efektif dan efisien.⁵³

C. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kedudukan Akta PPAT merupakan salah satu jenis akta otentik yang diakui dalam sistem hukum Indonesia. Keotentikan sebuah akta PPAT ditentukan oleh beberapa syarat, yakni akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan pejabat yang membuat akta tersebut harus berwenang di tempat akta itu dibuat. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.⁵⁴

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan akta otentik sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan ketentuan ini, akta PPAT dikategorikan sebagai akta otentik yang memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian formil, kekuatan pembuktian materiil, dan kekuatan pembuktian keluar. Kekuatan pembuktian tersebut menjadikan akta PPAT sebagai alat bukti yang sempurna dalam setiap sengketa hukum yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat di dalamnya.⁵⁵

⁵³ Marwan Effendy, *Sistem Peradilan Pidana: Tinjauan Terhadap Beberapa Perkembangan Hukum Pidana*, Jakarta: Referensi, 2012, hlm. 91.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2010, hlm. 149.

⁵⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999, hlm. 51.

Dalam praktik pembuatan akta, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap keterangan yang dituangkan dalam akta adalah benar dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta yang memuat keterangan palsu atau keterangan yang tidak sesuai dengan dokumen pendukung yang diserahkan oleh para pihak. Oleh karena itu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap setiap dokumen yang diajukan sebelum menuangkannya ke dalam akta.⁵⁶

Mengenai jenis-jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT, terdapat dua kategori utama, yakni:

1. Akta yang memuat perbuatan hukum pemindahan hak

Yaitu meliputi akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama. Perbuatan hukum dalam kategori ini mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain.

2. Akta yang memuat perbuatan hukum pembebanan hak,

Yaitu meliputi akta pemberian Hak Tanggungan dan akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Perbuatan hukum dalam kategori ini tidak mengakibatkan peralihan hak, melainkan pembebanan terhadap hak atas tanah yang sudah ada.⁵⁷ Akta PPAT memiliki nilai pembuktian yang tinggi dalam proses hukum, baik dalam perkara perdata maupun pidana.

⁵⁶ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 87.

⁵⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 503.

Dalam perkara perdata, akta PPAT yang dibuat sesuai dengan prosedur merupakan bukti yang sah dan mengikat para pihak serta pihak ketiga. Sedangkan dalam perkara pidana, akta PPAT dapat menjadi barang bukti yang relevan apabila terdapat dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan proses pembuatan akta tersebut, seperti pemalsuan surat atau turut serta dalam penipuan.⁵⁸

Pembatalan akta PPAT dapat terjadi melalui beberapa mekanisme, di antaranya melalui putusan pengadilan atas gugatan salah satu pihak yang merasa dirugikan, atau melalui putusan pengadilan dalam perkara pidana yang menyatakan bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan dokumen palsu atau keterangan yang tidak benar. Pembatalan akta memiliki konsekuensi hukum yang luas, karena dapat mempengaruhi status kepemilikan tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli atau pihak lain yang memperoleh hak berdasarkan akta tersebut.⁵⁹

Kerahasiaan jabatan merupakan salah satu kewajiban fundamental yang melekat pada jabatan PPAT. Kewajiban ini secara tegas diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa PPAT wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya, kecuali undang-undang menentukan lain. Kewajiban kerahasiaan ini pada dasarnya merupakan bentuk perlindungan hukum bagi

⁵⁸ Yanti Jacline Umboh, (2021), "Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perkara Pidana", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 9, No. 3, hlm. 62.

⁵⁹ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa, 2010, hlm. 114.

para pihak yang membuat akta, mengingat dalam proses pembuatan akta seringkali terungkap informasi-informasi yang bersifat pribadi dan sensitif.

Dalam perspektif hukum, kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT memiliki dua dimensi yang saling berkaitan. Dimensi pertama adalah kerahasiaan yang bersifat absolut, yaitu kewajiban untuk tidak mengungkapkan identitas dan kehendak para pihak kepada pihak-pihak yang tidak berkepentingan. Dimensi kedua adalah kerahasiaan yang bersifat relatif, yaitu kewajiban kerahasiaan yang dapat dikesampingkan apabila terdapat kepentingan hukum yang lebih tinggi, misalnya dalam rangka penyidikan tindak pidana atau perintah pengadilan. Perbedaan antara kedua dimensi ini penting untuk dipahami guna menentukan sejauh mana PPAT dapat memberikan keterangan dalam proses hukum tanpa melanggar sumpah jabatannya.

Ketentuan mengenai hak ingkar (*verschoningsrecht*) bagi pejabat yang memiliki kewajiban kerahasiaan jabatan diatur dalam Pasal 170 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP). Pasal tersebut menyatakan bahwa mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat, atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta dibebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka. Dalam konteks PPAT, hak ingkar ini menjadi instrumen perlindungan hukum yang penting, karena memungkinkan PPAT untuk menolak memberikan keterangan yang berpotensi melanggar kewajiban kerahasiaan jabatannya. Namun demikian, hak ingkar ini bukan

bersifat mutlak dan dapat dikesampingkan oleh hakim apabila dinilai bahwa kepentingan penegakan hukum lebih besar daripada kepentingan kerahasiaan jabatan.

Konflik norma antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dengan kebutuhan penyidik untuk memperoleh keterangan dalam rangka pengungkapan tindak pidana merupakan persoalan hukum yang kompleks. Di satu sisi, PPAT terikat sumpah jabatan dan kewajiban hukum untuk menjaga kerahasiaan isi akta serta informasi yang diperoleh dalam proses pembuatannya. Di sisi lain, penyidik memiliki kewenangan yang sah berdasarkan KUHAP untuk memperoleh keterangan dari setiap orang yang dianggap mengetahui suatu tindak pidana. Penyelesaian konflik norma ini memerlukan pendekatan yang mempertimbangkan asas kepentingan umum, asas proporsionalitas, dan asas perlindungan hak asasi manusia secara bersamaan.

Dalam praktik hukum yang berkembang, perlindungan hukum bagi PPAT yang diperiksa dalam proses penyidikan dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk. Pertama, perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya pelanggaran, seperti pengaturan prosedur pemeriksaan yang harus dipatuhi oleh penyidik ketika memeriksa PPAT, serta kewajiban penyidik untuk berkoordinasi dengan organisasi profesi PPAT sebelum melakukan pemeriksaan. Kedua, perlindungan hukum yang bersifat represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadinya peristiwa hukum, seperti hak PPAT untuk

didampingi oleh penasehat hukum selama proses pemeriksaan, hak untuk mengajukan keberatan atas penetapan status tersangka yang dianggap tidak berdasar, serta hak untuk mendapatkan rehabilitasi apabila terbukti tidak bersalah. Kedua bentuk perlindungan hukum ini merupakan implementasi dari prinsip *due process of law* yang menjamin bahwa setiap orang, termasuk pejabat umum seperti PPAT, berhak mendapatkan proses hukum yang adil dan berimbang.

Pengaturan mengenai kerahasiaan jabatan PPAT juga memiliki korelasi yang erat dengan konsep perlindungan data pribadi yang semakin berkembang dalam sistem hukum Indonesia, terutama setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi. Data-data yang termuat dalam akta PPAT, seperti identitas para pihak, nilai transaksi, dan kondisi objek tanah, merupakan data pribadi yang dilindungi oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pengungkapan informasi yang terdapat dalam akta PPAT dalam rangka penyidikan harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh hukum, guna menghindari terjadinya pelanggaran terhadap hak atas privasi para pihak yang bersangkutan. Pemahaman yang komprehensif mengenai kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dan batas-batasnya dalam konteks penyidikan pidana menjadi sangat penting, baik bagi PPAT itu sendiri maupun bagi aparat penegak hukum yang melakukan pemeriksaan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tahap Penyidikan Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapannya

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia dan memegang peran krusial sebagai salah satu pilar utama dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Eksistensi PPAT tidak terpisahkan dari tuntutan masyarakat terhadap jaminan kepastian hukum pada setiap perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah. Akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT memiliki sifat otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, sehingga keabsahan dan isi kebenarannya memperoleh nilai hukum yang tinggi baik dalam peredaran hukum perdata maupun dalam proses peradilan.⁶⁰

Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT sering menghadapi beragam persoalan hukum yang menyertainya. Tak sedikit akta buatannya yang terseret dugaan pelanggaran pidana, baik yang melibatkan para pihak yang bersangkutan maupun PPAT sendiri. Situasi semacam ini kerap menyeret PPAT ke dalam proses penyidikan pidana, entah sebagai saksi, saksi pakar, atau bahkan tersangka. Dengan demikian, pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum PPAT pada tahap penyidikan menjadi kajian yang esensial dan mendesak untuk digali lebih lanjut.

⁶⁰ Jawade Hafidz Arsyad, 2017. *Notaris dan PPAT Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 217.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian ini menempatkan PPAT sebagai pejabat publik yang menjalankan sebagian fungsi negara di bidang pertanahan, bukan semata-mata menjalankan profesi privat.⁶¹

Kewenangan PPAT dalam membuat akta bersumber dari negara yang didelegasikan melalui peraturan perundang-undangan. Habib Adjie menjelaskan bahwa PPAT mengemban wewenang negara yang bersifat atributif, artinya kewenangan itu melekat pada jabatan PPAT itu sendiri dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.⁶² Dengan kata lain, negara memberikan kepercayaan kepada PPAT untuk melaksanakan fungsi tertentu yang berkaitan langsung dengan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, sehingga PPAT bertindak atas nama negara dalam kapasitas terbatas.⁶³

Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki beberapa karakteristik khusus yang membedakannya dari profesi hukum lainnya. Pertama, akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kedua, PPAT hanya berwenang membuat akta untuk jenis perbuatan hukum yang secara limitatif diatur oleh undang-undang, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna

⁶¹ Urip Santoso, *Op.Cit.* halaman. 12.

⁶² Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman. 16.

⁶³ Salim HS. *Op.Cit.* halaman. 21.

bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁶⁴ Ketiga, PPAT bertanggung jawab atas keabsahan formal akta yang dibuatnya.⁶⁵

Menurut Herlien Budiono, tanggung jawab PPAT terbagi atas dua dimensi. Dimensi pertama adalah tanggung jawab formil, yaitu tanggung jawab atas keabsahan prosedur pembuatan akta yang mencakup kewajiban meneliti kelengkapan dokumen, memastikan kehadiran para pihak, memeriksa identitas para penghadap, dan memastikan akta dibuat sesuai dengan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Dimensi kedua adalah tanggung jawab materiil, yaitu tanggung jawab atas substansi atau isi keterangan yang dituangkan dalam akta.⁶⁶ Pemisahan dua dimensi tanggung jawab inilah yang menjadi sangat krusial ketika PPAT berhadapan dengan proses penyidikan pidana, karena menentukan sejauh mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.⁶⁷

Dalam sistem hukum pertanahan, PPAT menempati posisi yang amat strategis. Seluruh perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT pada umumnya tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini menegaskan bahwa PPAT merupakan "pintu masuk" bagi setiap

⁶⁴ Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman. 73.

⁶⁵ Dewi Kania Sugiharti & Adi Nur Rochman. (2021). "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Autentik". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Riau*, Vol. 17 No. 2.

⁶⁶ Herlien Budiono. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman. 198.

⁶⁷ Ahmad Yani Nasution. (2023). "Kewenangan dan Batasan Tanggung Jawab PPAT dalam Verifikasi Dokumen Pertanahan". *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 9 No. 1, halaman. 67.

perbuatan hukum di bidang pertanahan untuk mendapatkan pengakuan dan perlindungan negara melalui mekanisme pendaftaran tanah.⁶⁸

Dalam proses penyidikan pidana, PPAT dapat berada dalam tiga kedudukan berbeda yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang tidak sama. Ketiga kedudukan tersebut adalah sebagai saksi, sebagai saksi ahli (ahli), dan sebagai tersangka. Penetapan kedudukan PPAT dalam penyidikan sangat bergantung pada fakta hukum yang ditemukan penyidik serta alat bukti yang berhasil dikumpulkan pada tahap awal penyidikan.

Pertama, kedudukan PPAT sebagai saksi. Pasal 1 angka 26 KUHP mendefinisikan saksi sebagai orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan peradilan tentang suatu perkara pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri, dan ia alami sendiri dengan menyebut alasan dari pengetahuannya itu. Berdasarkan definisi ini, PPAT yang membuat akta memenuhi syarat sebagai saksi karena ia hadir secara langsung dalam proses penandatanganan akta, menyaksikan identitas para pihak, serta mengesahkan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut.⁶⁹

M. Yahya Harahap menyatakan bahwa keterangan saksi merupakan alat bukti yang paling utama dalam perkara pidana, dan tidak ada perkara pidana yang luput dari pembuktian alat bukti keterangan saksi. Hampir semua pembuktian perkara pidana selalu didasarkan kepada pemeriksaan keterangan saksi. Dalam konteks PPAT, keterangan yang diberikannya sebagai saksi memiliki nilai strategis

⁶⁸ Maria S.W. Sumardjono. 2008. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas, halaman. 55.

⁶⁹ M. Yahya Harahap. 2012. Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP: Penyidikan dan Penuntutan. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 109.

yang tinggi karena PPAT adalah satu-satunya pejabat yang secara langsung menyaksikan proses pembuatan hukum yang menjadi objek penyidikan.⁷⁰

Kedua, kedudukan PPAT sebagai ahli (saksi ahli). KUHAP dalam Pasal 1 angka 28 mengartikan keterangan ahli sebagai keterangan yang diberikan oleh seorang yang memiliki keahlian khusus tentang hal yang diperlukan untuk membuat terang suatu perkara pidana guna kepentingan pemeriksaan. Dalam konteks penyidikan yang melibatkan akta PPAT, penyidik dapat meminta PPAT atau pakar hukum pertanahan untuk memberikan keterangan ahli mengenai prosedur standar pembuatan akta, kekuatan hukum akta, serta konsekuensi hukum dari penyimpangan prosedur.⁷¹

Ketiga, kedudukan PPAT sebagai tersangka. Pasal 1 angka 14 KUHAP mendefinisikan tersangka sebagai seorang yang karena perbuatannya atau keadaannya berdasarkan bukti permulaan patut diduga sebagai pelaku tindak pidana. Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014, bukti permulaan yang cukup harus diartikan sebagai sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 184 KUHAP.⁷²

PPAT dapat ditetapkan sebagai tersangka apabila dari hasil penyidikan ditemukan bukti permulaan yang cukup bahwa PPAT secara sengaja atau karena kelalaiannya telah terlibat dalam pembuatan pidana. Bentuk keterlibatan PPAT

⁷⁰ Andi Hamzah. 2014. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 74.

⁷¹ Lilik Mulyadi. 2007. *Hukum Acara Pidana: Normatif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*. Bandung: PT Alumni, halaman. 55.

⁷² Sri Mulyani Rahayu & Budi Santoso. (2024). "Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Akta". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 54, No. 2, halaman. 48.

tersebut antara lain: membuat akta palsu, memasukkan keterangan tidak benar ke dalam akta dengan pengetahuan penuh, membantu para pihak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum melalui pembuatan akta, atau menyalahgunakan kewenangan jabatannya untuk keuntungan diri sendiri maupun pihak lain.⁷³

Suparman Marzuki mengingatkan bahwa penetapan pejabat umum sebagai tersangka harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan penuh kehati-hatian, mengingat status tersangka akan berdampak luar biasa bagi PPAT yang bersangkutan, tidak hanya dari sisi hukum tetapi juga dari sisi harkat, martabat, dan keberlangsungan karier jabatannya. Penetapan tersangka yang dilakukan secara sembarangan tanpa dasar bukti yang kuat merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak asasi manusia dan asas praduga tak bersalah.⁷⁴

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata, yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti isi akta mengikat para pihak yang menandatangani dan mengikat hakim yang memeriksanya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui suatu persangkaan kuat yang berlawanan.⁷⁵

Dalam proses penyidikan pidana, akta PPAT berkedudukan sebagai alat bukti surat sebagaimana diatur dalam Pasal 184 ayat (1) huruf c KUHP. Surat yang dibuat atas sumpah jabatan atau dikuatkan dengan sumpah, termasuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum seperti PPAT, merupakan alat bukti yang sah dalam proses pidana.

⁷³ Sri Mulyani Rahayu & Budi Santoso. *Op. Cit.*, halaman. 49.

⁷⁴ Suparman Marzuki, *Op. Cit.* halaman. 134.

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo. 2008. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, halaman. 107.

Dalam hal akta PPAT menjadi objek pemeriksaan penyidikan karena diduga mengandung unsur tindak pidana, penyidik harus terlebih dahulu melakukan analisis mendalam terhadap aspek formal dan materiil akta tersebut. Analisis formal mencakup pengujian terhadap keabsahan prosedur pembuatan akta, mulai dari kelengkapan persyaratan dokumen, identitas para penghadap, kehadiran saksi-saksi, hingga tanda tangan para pihak. Sedangkan analisis materiil mencakup penelitian terhadap kebenaran substansi perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

Zulkarnain dalam penelitiannya menjelaskan bahwa akta otentik dalam perkara pidana memiliki nilai pembuktian yang berbeda dengan dalam perkara perdata. Dalam perkara perdata, akta otentik menjadi bukti yang mengikat dan menentukan, sementara dalam perkara pidana, akta otentik hanyalah salah satu dari beberapa alat bukti yang harus dinilai oleh penyidik dan hakim secara komprehensif, tidak berdiri sendiri, dan harus dikaitkan dengan alat bukti lain yang tersedia.⁷⁶

Oleh karena itu, dalam pemeriksaan penyidikan, akta PPAT tidak serta-merta membuktikan telah terjadi tindak pidana hanya dari isi aktanya saja. Penyidik harus melakukan penyelidikan lebih lanjut untuk menemukan fakta-fakta di balik pembuatan akta tersebut, termasuk mendalami apakah ada pemalsuan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta, apakah ada kekerasan atau ancaman yang

⁷⁶ Zulkarnain. (2020). "Analisis Yuridis Alat Bukti Akta Otentik dalam Perkara Pidana". *Jurnal Lex Generalis*, Vol. 1 No. 6, halaman. 23.

memaksa para pihak untuk menandatangani akta, atau apakah ada kesepakatan tersembunyi antara PPAT dengan salah satu pihak yang merugikan pihak lainnya.⁷⁷

Putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan PPAT dalam proses penyidikan memberikan gambaran nyata tentang bagaimana kedudukan hukum PPAT diperlakukan dalam praktik. Salah satu yurisprudensi penting adalah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 yang secara tegas menyatakan bahwa pemeriksaan terhadap pejabat umum tidak lagi memerlukan izin dari majelis pengawas sebelum penyidik melakukan pemanggilan dan pemeriksaan.

Implikasi dari Putusan MK Nomor 49/PUU-X/2012 tersebut sangat signifikan bagi kedudukan PPAT dalam penyidikan. Sebelum putusan tersebut, terdapat tafsir bahwa pemeriksaan notaris dan pejabat umum lainnya termasuk PPAT memerlukan prosedur khusus yang melibatkan persetujuan majelis pengawas. Namun pasca putusan MK tersebut, penyidik dapat langsung memanggil dan memeriksa PPAT tanpa harus melewati mekanisme perizinan tersebut, sehingga proses penyidikan yang melibatkan PPAT menjadi lebih sederhana dari sisi prosedural.⁷⁸

Namun demikian, kemudahan prosedural tersebut tidak berarti penyidik dapat memperlakukan PPAT secara sewenang-wenang. Ananda Cahya Putri menyatakan bahwa meskipun pemeriksaan PPAT tidak lagi memerlukan izin majelis pengawas, penyidik tetap wajib menghormati prinsip-prinsip *due process*

⁷⁷ Irfan Fachruddin. 2004. *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung: Alumni, halaman. 77.

⁷⁸ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba. (2020). "Perlindungan Hukum terhadap PPAT yang Diperiksa dalam Penyidikan". *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 3, halaman. 511.

of law, asas presumption of innocence, serta hak-hak dasar PPAT sebagai subjek hukum yang dilindungi oleh konstitusi dan peraturan perundang-undangan.

Kasus nyata yang terjadi di Medan pada tahun 2025 sebagaimana dilaporkan oleh Strateginews.id menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan vonis 1,5 tahun penjara kepada seorang Notaris/PPAT yang terbukti memalsukan identitas dan tanda tangan salah satu pihak dalam akta jual beli tanah. Dalam kasus tersebut, PPAT membuat akta tanpa kehadiran penjual yang sebenarnya. Kasus ini menjadi contoh konkret bagaimana seorang PPAT dapat beralih dari status saksi menjadi tersangka dan akhirnya terdakwa ketika ditemukan bukti keterlibatan aktifnya dalam tindak pidana.⁷⁹

Perlindungan hukum bagi PPAT dalam proses penyidikan merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dalam kajian hukum ini. Sebagai pejabat yang mengemban jabatan publik dan memiliki tanggung jawab besar kepada masyarakat, PPAT berhak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai agar tidak menjadi korban dari proses penyidikan yang tidak prosedural atau tidak proporsional.

Perlindungan hukum bagi PPAT dalam penyidikan dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, perlindungan prosedural yang mencakup hak untuk mendapatkan pemberitahuan yang jelas tentang sangkaan yang ditujukan, hak untuk didampingi penasehat hukum, hak untuk tidak memberikan jawaban yang dapat memberatkan diri sendiri, serta hak untuk diperlakukan dengan hormat dan tidak mengalami kekerasan atau tekanan dalam proses pemeriksaan.

⁷⁹ Strateginews.id, Perkara Pemalsuan Akta Otentik, Notaris Di Medan Divonis 1,5 Tahun Penjara, <https://strateginews.id/2025/06/12/perkara-pemalsuan-akta-otentik-notaris-di-medan-divonis-15-tahun-penjara/>, Diakses Kamis, 12 Juni 2025, pukul 06.20 WIB.

Kedua, perlindungan substantif yang berkaitan dengan standar pembuktian yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat ditetapkan sebagai tersangka. Sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MK Nomor 21/PUU-XII/2014, penetapan seseorang sebagai tersangka harus didasarkan pada sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah. Standar ini berlaku pula terhadap PPAT dan tidak boleh diturunkan hanya karena PPAT adalah pejabat publik.⁸⁰

Ketiga, perlindungan melalui mekanisme praperadilan. PPAT yang merasa penetapan dirinya sebagai tersangka dilakukan secara tidak sah atau tidak berdasar dapat mengajukan permohonan praperadilan ke pengadilan negeri untuk menguji keabsahan penetapan tersangka tersebut. Mekanisme praperadilan ini merupakan instrumen kontrol yudisial yang penting untuk mencegah penyalahgunaan wewenang penyidik dalam menetapkan seseorang sebagai tersangka.⁸¹

I Made Wijaya dan Andi Setiawan menambahkan bahwa perlindungan hukum bagi PPAT dalam penyidikan juga dapat bersumber dari kewajiban kerahasiaan jabatan yang melekat pada PPAT. Kewajiban kerahasiaan jabatan ini memberikan hak kepada PPAT untuk menolak memberikan keterangan yang berkaitan dengan rahasia jabatannya, kecuali undang-undang secara tegas mengatur kewajiban untuk membuka rahasia tersebut dalam kepentingan penyidikan.⁸²

Namun perlu ditekankan bahwa hak ingkar yang bersumber dari kewajiban kerahasiaan jabatan tidak bersifat mutlak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT wajib merahasiakan isi akta dan keterangan

⁸⁰ Desi Nurlaelawati. (2022). "Status PPAT sebagai Saksi atau Tersangka dalam Penyidikan Akta Otentik". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Mataram*, Vol. 7, No. 2, halaman. 143.

⁸¹ Soerjono Soekanto. *Op.Cit.*, halaman. 5.

⁸² I Made Wijaya & Andi Setiawan. *Op.Cit.*, halaman. 23.

yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya, kecuali undang-undang menentukan lain. Frasa "kecuali undang-undang menentukan lain" inilah yang menjadi ruang bagi penyidik untuk dapat meminta keterangan dari PPAT dalam proses penyidikan pidana yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Pada akhirnya, kedudukan PPAT dalam tahap penyidikan merupakan persoalan yang berada di persimpangan antara kepentingan penegakan hukum pidana di satu sisi dan perlindungan hak serta keberlangsungan jabatan PPAT sebagai pejabat umum di sisi lain. Keseimbangan yang tepat di antara kedua kepentingan tersebut hanya dapat terwujud apabila proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan asas-asas hukum acara pidana yang berlaku, dan penyidik memiliki pemahaman yang memadai tentang seluk-beluk jabatan PPAT serta mekanisme pembuatan akta otentik.⁸³

Kedudukan PPAT dalam tahap penyidikan sangat ditentukan oleh sejauh mana keterlibatan PPAT dalam perbuatan pidana yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Apabila PPAT hanya berperan sebagai pejabat yang membuat akta sesuai prosedur hukum yang berlaku namun aktanya kemudian dijadikan instrumen tindak pidana oleh para pihak, maka PPAT berkedudukan sebagai saksi. Sebaliknya, apabila terdapat bukti permulaan yang cukup bahwa PPAT secara aktif terlibat dalam perbuatan pidana, baik sebagai pelaku, turut serta, maupun membantu, maka PPAT dapat ditetapkan sebagai tersangka dengan tetap mengedepankan asas

⁸³ Sigid Suseno. (2020). "Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah". *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 9 No. 2, halaman. 247.

praduga tak bersalah dan pemenuhan standar minimal dua alat bukti yang sah sebagaimana diamanatkan Putusan MK Nomor 21/PUU-XII/2014.⁸⁴

B. Proses Pemeriksaan Penyidikan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kaitannya Dengan Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapannya

Proses pemeriksaan penyidikan terhadap PPAT merupakan rangkaian tindakan hukum yang dilakukan oleh penyidik guna memperoleh keterangan dan mengumpulkan alat bukti yang diperlukan dalam mengungkap tindak pidana yang berkaitan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Pemahaman yang komprehensif mengenai proses ini amat penting tidak hanya bagi aparat penegak hukum, tetapi juga bagi PPAT itu sendiri agar mampu merespons proses penyidikan secara tepat, terukur, dan sesuai dengan hak serta kewajibannya berdasarkan hukum yang berlaku.⁸⁵

Proses penyidikan di Indonesia pada dasarnya diatur secara rinci dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981. KUHAP menempatkan penyidikan sebagai salah satu tahap krusial dalam sistem peradilan pidana karena di sinilah fondasi pembuktian suatu perkara dibangun. Keberhasilan atau kegagalan proses penyidikan akan berdampak langsung pada kualitas penuntutan dan pemeriksaan di sidang pengadilan.

⁸⁴ Nur Tresna Paramita & Agus Sardjono. (2021). "Kedudukan PPAT dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pertanahan". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 1, halaman. 88.

⁸⁵ Rini Fathonah & Mulyadi. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia". *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 11 No. 1, halaman. 45.

Dasar hukum yang melandasi pemeriksaan PPAT dalam penyidikan bersumber dari beberapa peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan satu sama lain. Secara hirarkis, landasan hukum tertinggi bersumber dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjamin hak setiap warga negara untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan.⁸⁶

Pada tingkat undang-undang, KUHAP menjadi payung hukum utama yang mengatur seluruh prosedur penyidikan termasuk mekanisme pemeriksaan terhadap saksi, ahli, dan tersangka. Pasal 6 ayat (1) KUHAP menegaskan bahwa penyidik adalah pejabat polisi negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang. Penyidik inilah yang memiliki wewenang untuk memanggil, memeriksa, dan menangkap setiap orang yang diduga terlibat dalam tindak pidana, termasuk PPAT.⁸⁷

Selain KUHAP, peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur jabatan PPAT juga menjadi landasan hukum penting dalam proses pemeriksaan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban PPAT termasuk kewajiban merahasiakan isi akta yang berpotensi berbenturan dengan kewajiban memberikan keterangan dalam penyidikan.

⁸⁶ Parlindungan, T. S. Op.Cit., halaman. 50.

⁸⁷ Eko Soponyono. (2022). "Berita Acara Pemeriksaan dalam Penyidikan: Fungsi, Kedudukan, dan Problematikanya". Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia, Vol. 4 No. 2, halaman. 88.

Di samping itu, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT termasuk tata cara penanganan pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Peraturan ini meskipun lebih bersifat administratif, namun memberikan gambaran tentang sistem pengawasan yang ada terhadap PPAT dan dapat menjadi bagian dari kerangka pemeriksaan PPAT secara lebih luas.

Nur Tresna Paramita dan Agus Sardjono menyatakan bahwa kerangka hukum yang mengatur pemeriksaan PPAT dalam penyidikan tindak pidana pertanahan di Indonesia sesungguhnya masih bersifat parsial dan belum terintegrasi dengan baik. Tidak adanya peraturan khusus yang secara komprehensif mengatur mekanisme pemeriksaan pejabat umum dalam penyidikan pidana menjadi salah satu sumber ketidakpastian hukum yang sering dikeluhkan baik oleh PPAT maupun oleh aparat penegak hukum.⁸⁸

Proses pemeriksaan PPAT dalam penyidikan secara umum melewati beberapa tahap yang berurutan dan saling berkaitan. Pemahaman yang baik tentang setiap tahapan ini penting agar baik penyidik maupun PPAT dapat menjalankan perannya masing-masing secara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tahapan-tahapan pemeriksaan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

Tahap pertama adalah tahap penyelidikan awal (pre-investigation). Sebelum secara resmi memasuki tahap penyidikan, penyidik terlebih dahulu melakukan penyelidikan untuk memastikan apakah suatu peristiwa yang melibatkan akta PPAT

⁸⁸ Nur Tresna Paramita dan Agus Sardjono, Op.Cit., Halaman 98.

merupakan tindak pidana atau bukan. Pada tahap ini, penyidik mengumpulkan informasi awal, memeriksa dokumen-dokumen yang terkait, dan melakukan analisis terhadap indikasi-indikasi adanya tindak pidana. PPAT pada tahap ini mungkin belum secara resmi dipanggil, namun informasi dari berbagai sumber tentang PPAT dan akta yang dibuatnya sudah mulai dikumpulkan.

Tahap kedua adalah tahap pemanggilan (summons). Apabila penyidik memandang perlu untuk memeriksa PPAT, maka penyidik menerbitkan surat panggilan resmi. Berdasarkan Pasal 112 KUHAP, penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa. Surat panggilan harus memuat identitas yang dipanggil, alasan pemanggilan, tempat dan waktu pemeriksaan, serta dasar hukum pemanggilan.

Proses penyampaian surat panggilan harus dilakukan secara patut dan dalam waktu yang layak sebelum hari pemeriksaan, agar PPAT memiliki cukup waktu untuk mempersiapkan diri dan menghubungi penasehat hukum apabila diperlukan. Apabila PPAT tidak memenuhi panggilan pertama tanpa alasan yang sah, penyidik dapat menerbitkan panggilan kedua dan apabila tetap tidak diindahkan, penyidik dapat melakukan upaya paksa berupa penangkapan atau penahanan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.⁸⁹

Tahap ketiga adalah tahap persiapan pemeriksaan (pre-examination preparation). Sebelum pelaksanaan pemeriksaan, penyidik harus mempersiapkan berkas perkara secara matang. Persiapan yang baik dari pihak penyidik mencakup:

⁸⁹ KUHAP, Pasal 118 jo. Pasal 119.

mempelajari akta PPAT yang menjadi objek perkara secara menyeluruh, mengidentifikasi permasalahan hukum yang timbul dari akta tersebut, menyusun pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dan terarah, serta memastikan seluruh alat bukti pendukung telah tersedia.

Pada saat yang sama, PPAT yang telah menerima surat panggilan juga seharusnya mempersiapkan diri dengan sebaik-baiknya. Persiapan PPAT mencakup: mengumpulkan salinan akta yang dimaksud beserta dokumen-dokumen pendukungnya, mempelajari kembali proses pembuatan akta tersebut, berkonsultasi dengan penasehat hukum, serta memahami hak-haknya sebagai saksi atau tersangka dalam proses penyidikan. Persiapan yang baik dari kedua belah pihak akan menghasilkan proses pemeriksaan yang lebih efektif, efisien, dan menghasilkan keterangan yang bermakna bagi kepentingan penyidikan.

Tahap keempat adalah tahap pelaksanaan pemeriksaan. Pemeriksaan PPAT dilakukan di kantor penyidik atau tempat lain yang ditentukan sesuai kepentingan penyidikan. Dalam pelaksanaan pemeriksaan, terdapat sejumlah hak PPAT yang wajib dihormati dan dipenuhi oleh penyidik, terlepas dari apakah PPAT berkedudukan sebagai saksi, ahli, maupun tersangka.

Apabila PPAT diperiksa dalam kapasitasnya sebagai saksi, maka sebelum memberikan keterangan, PPAT disumpah terlebih dahulu atau mengucapkan janji sesuai dengan agama atau kepercayaannya. Sumpah atau janji ini penting sebagai landasan moral dan hukum atas keterangan yang akan diberikan. Berdasarkan Pasal 185 ayat (1) KUHAP, keterangan saksi sebagai alat bukti ialah apa yang saksi

nyatakan di sidang pengadilan, namun keterangan dalam penyidikan yang termuat dalam BAP menjadi dasar untuk pemeriksaan di persidangan.

Hak-hak PPAT yang wajib dipenuhi selama pemeriksaan sebagai saksi meliputi: hak untuk didampingi penasehat hukum meskipun tidak diwajibkan, hak untuk mendapatkan penjelasan mengenai permasalahan yang akan ditanyakan, hak untuk menolak menjawab pertanyaan yang tidak relevan atau yang dapat memaksa dirinya memberikan keterangan yang merugikan dirinya sendiri, serta hak untuk mendapatkan perlakuan yang layak dan hormat selama pemeriksaan berlangsung.

Parlindungan T.S. menegaskan bahwa pemeriksaan saksi dalam perkara pidana harus dilakukan dengan mengedepankan prinsip kesukarelaan, artinya keterangan yang diberikan saksi harus diberikan secara bebas tanpa tekanan dari pihak manapun. Penyidik dilarang menggunakan cara-cara kekerasan, ancaman, tipuan, atau cara-cara terlarang lainnya dalam mendapatkan keterangan dari saksi.

Apabila PPAT diperiksa dalam kapasitasnya sebagai tersangka, maka perlindungan hukum yang diberikan menjadi lebih kuat dan komprehensif. Pasal 52 KUHP menegaskan bahwa dalam pemeriksaan pada tingkat penyidikan, tersangka berhak memberikan keterangan secara bebas kepada penyidik. Tersangka juga berhak untuk mendapatkan penasehat hukum sejak saat pemeriksaan dimulai, dan apabila tersangka tidak mampu membayar penasehat hukum, negara wajib menunjuk penasehat hukum bagi mereka.

Kewajiban penyidik untuk memberitahukan hak mendapatkan penasehat hukum kepada tersangka bukan sekadar formalitas belaka. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat menjadi dasar bagi tersangka untuk mengajukan permohonan

praperadilan guna menguji keabsahan proses pemeriksaan yang dilakukan. Lebih jauh lagi, keterangan yang diperoleh dengan cara yang melanggar hak-hak tersangka berpotensi dinyatakan tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan.

Seluruh keterangan yang diberikan oleh PPAT dalam proses pemeriksaan harus dituangkan secara tertulis dalam Berita Acara Pemeriksaan atau yang lazim disingkat BAP. BAP merupakan dokumen hukum resmi yang dibuat oleh penyidik sebagai catatan autentik atas jalannya pemeriksaan dan keterangan yang diberikan oleh saksi atau tersangka.

Berdasarkan Pasal 75 KUHAP, berita acara dibuat untuk setiap tindakan tentang pemeriksaan tersangka, penangkapan, penahanan, penggelapan, penyitaan, dan berbagai tindakan penyidikan lainnya. BAP pemeriksaan saksi dan tersangka memuat identitas lengkap orang yang diperiksa, pertanyaan yang diajukan penyidik, jawaban yang diberikan oleh orang yang diperiksa, serta catatan-catatan lain yang dipandang perlu oleh penyidik untuk dimuat dalam BAP tersebut.

Eko Soponyono menyatakan bahwa BAP memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat strategis dalam penyidikan karena ia menjadi "jembatan" antara proses penyidikan dengan proses penuntutan dan pemeriksaan di sidang pengadilan. Kualitas BAP yang dibuat penyidik akan menentukan kualitas surat dakwaan yang disusun oleh jaksa penuntut umum, yang pada gilirannya akan mempengaruhi jalannya persidangan secara keseluruhan.⁹⁰

⁹⁰ Eko Soponyono. (2022). "Berita Acara Pemeriksaan dalam Penyidikan: Fungsi, Kedudukan, dan Problematikanya". *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 4 No. 2, halaman. 188.

Dalam konteks pemeriksaan PPAT, BAP memiliki arti penting yang khusus karena keterangan PPAT di dalamnya dapat menjadi alat bukti yang sangat menentukan. Melalui keterangan PPAT dalam BAP, penyidik dapat merekonstruksi secara sistematis kronologi pembuatan akta, mengidentifikasi pihak-pihak yang hadir, mengetahui dokumen-dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta, serta menggali informasi tentang kegagalan-kegagalan yang mungkin dirasakan PPAT selama proses pembuatan akta berlangsung.⁹¹

PPAT memiliki hak yang sangat penting berkaitan dengan BAP, yaitu hak untuk membaca kembali isi BAP sebelum menandatangani. Apabila PPAT menemukan kekeliruan atau ketidakakuratan dalam BAP, PPAT berhak meminta penyidik untuk melakukan perbaikan atau penambahan. Apabila penyidik tidak bersedia memperbaiki, PPAT dapat mencantumkan keberatan atau koreksinya dalam BAP tersebut sebelum menandatangani, atau bahkan menolak untuk menandatangani BAP dengan mencatat alasan penolakannya.⁹²

Dalam pemeriksaan penyidikan yang melibatkan akta PPAT, terdapat keterkaitan yang sangat erat antara akta PPAT sebagai alat bukti surat dengan keterangan yang diberikan PPAT sebagai alat bukti keterangan saksi atau tersangka. Kedua jenis alat bukti ini saling melengkapi dan memperkuat dalam membangun konstruksi pembuktian suatu tindak pidana.

⁹¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2008. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Pidana Umum dan Pidana Khusus. Jakarta: MA-RI, Buku II, halaman. 78.

⁹² R. Soesilo. 1997. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dengan Penjelasan dan Komentar. Bogor: Politeia, halaman. 34.

Munir Fuady menjelaskan bahwa dalam sistem pembuktian pidana Indonesia yang menganut prinsip negatif *wettelijk*, hakim tidak boleh menjatuhkan putusan pidana kepada seseorang kecuali apabila hakim mendapatkan keyakinan dan terdapat minimal dua alat bukti yang sah bahwa tindak pidana benar-benar terjadi dan terdakwa yang melakukannya. Akta PPAT sebagai alat bukti surat dan keterangan PPAT sebagai alat bukti keterangan saksi dapat menjadi dua dari sekian alat bukti yang diperlukan untuk memenuhi standar minimum pembuktian tersebut.

Pemeriksaan terhadap PPAT oleh penyidik seringkali diarahkan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan kunci berikut ini: pertama, apakah prosedur pembuatan akta telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; kedua, apakah para pihak yang hadir dalam proses penandatanganan akta adalah benar-benar pihak yang berhak dan berkepentingan; ketiga, apakah dokumen-dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta adalah dokumen yang sah dan asli; keempat, apakah ada kejanggalan atau hal-hal yang mencurigakan yang diketahui oleh PPAT namun tidak dicantumkan dalam akta.⁹³

Jawaban-jawaban PPAT atas pertanyaan-pertanyaan tersebut akan membantu penyidik dalam menentukan apakah telah terjadi tindak pidana, siapa yang bertanggung jawab atas tindak pidana tersebut, serta bagaimana modus operandi tindak pidana tersebut dilaksanakan. Dengan kata lain, pemeriksaan PPAT merupakan bagian integral dari upaya rekonstruksi peristiwa pidana yang tidak dapat dipisahkan dari pemeriksaan terhadap pihak-pihak lain dan analisis terhadap alat bukti lainnya.

⁹³ Gigik Tri MR & Nurbaedah.Op.Cit., halaman. 38.

Antara norma yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dengan praktik yang berjalan di lapangan, seringkali terdapat kesenjangan yang signifikan dalam proses pemeriksaan PPAT. Kesenjangan ini muncul dari berbagai faktor, baik yang bersifat struktural maupun kultural dalam sistem penegakan hukum di Indonesia. Salah satu kesenjangan yang paling sering dikemukakan dalam berbagai penelitian adalah kurangnya pengetahuan dan pemahaman penyidik tentang seluk-beluk pembuatan akta PPAT. Penyidik yang tidak memiliki latar belakang pengetahuan yang cukup tentang hukum pertanahan dan mekanisme pembuatan akta otentik berpotensi mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang tidak tepat sasaran atau bahkan memiliki kesalahpahaman tentang apa yang seharusnya dilakukan PPAT dalam proses pembuatan akta.

Sigid Suseno dalam penelitiannya menyatakan bahwa perbedaan cara pandang antara penyidik dengan PPAT tentang batas-batas tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta seringkali menjadi sumber konflik dan kesalahpahaman yang dapat merugikan PPAT. Penyidik yang memandang PPAT harus bertanggung jawab atas seluruh isi akta termasuk kebenaran materiil dari keterangan para pihak, berpotensi menetapkan PPAT sebagai tersangka secara tidak proporsional.

Padahal, secara normatif, tanggung jawab materiil PPAT atas isi akta adalah terbatas. PPAT bertanggung jawab atas apa yang dinyatakan secara formal dalam akta, bukan atas kebenaran sejati dari setiap fakta yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap. Dalam sistem pembuatan akta PPAT, PPAT tidak berfungsi sebagai investigator yang harus memverifikasi kebenaran setiap informasi yang

disampaikan kepadanya, melainkan sebagai pejabat yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta yang memenuhi syarat formal sebagai akta otentik.

Agus Budiarto menyatakan bahwa untuk menjembatani kesenjangan antara norma dan praktik dalam pemeriksaan PPAT, diperlukan adanya suatu pedoman atau standar operasional prosedur (SOP) khusus yang mengatur secara rinci tentang tata cara pemeriksaan PPAT dalam penyidikan pidana. SOP tersebut setidaknya harus memuat: prosedur pemanggilan PPAT, standar pertanyaan yang relevan untuk diajukan kepada PPAT, batas-batas kewenangan penyidik dalam memeriksa PPAT, serta mekanisme koordinasi antara penyidik dengan organisasi profesi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT).

Koordinasi antara penyidik dengan IPPAT selaku organisasi profesi PPAT merupakan hal yang sangat diperlukan dalam konteks pemeriksaan PPAT. IPPAT sebagai organisasi yang paling memahami standar dan etika profesi PPAT dapat memberikan masukan berharga kepada penyidik tentang bagaimana seharusnya seorang PPAT bertindak dalam situasi tertentu, apa yang menjadi kewajiban dan larangan bagi PPAT, serta bagaimana membedakan antara pelanggaran administratif dengan tindak pidana dalam konteks jabatan PPAT.⁹⁴

Wawan Muhwan Hariri menegaskan bahwa profesionalisme dan itikad baik merupakan faktor penentu dalam menilai tanggung jawab seseorang. Apabila PPAT telah menjalankan jabatannya dengan profesional dan penuh itikad baik sesuai standar yang berlaku, namun akta yang dibuatnya tetap menimbulkan permasalahan

⁹⁴ Habib Adjie. Op.Cit.,halaman. 35.

hukum karena faktor di luar kendalinya, maka PPAT tidak seharusnya dibebankan tanggung jawab pidana atas konsekuensi yang timbul dari perbuatan para pihak.⁹⁵

Keberhasilan proses penyidikan yang melibatkan PPAT sangat ditentukan oleh kualitas penyidikan itu sendiri, yang mencakup kemampuan penyidik dalam memahami substansi hukum pertanahan dan jabatan PPAT, kepatuhan terhadap prosedur hukum acara pidana yang berlaku, serta kemampuan untuk membangun kerjasama yang konstruktif antara penyidik dengan PPAT dalam mengungkap kebenaran material dari perkara yang sedang diselidiki.

C. Kendala Dalam Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penyidikan

Pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses penyidikan pidana merupakan suatu rangkaian tindakan hukum yang tidak hanya sarat dengan dimensi prosedural, tetapi juga diwarnai oleh berbagai kendala yang bersifat kompleks dan multidimensional. Kendala-kendala tersebut muncul dari berbagai lapisan, mulai dari kerangka normatif yang belum sepenuhnya memadai, keterbatasan sumber daya manusia pada sisi penyidik, persoalan etika jabatan pada sisi PPAT, hingga hambatan-hambatan yang bersifat teknis dan praktis dalam penyelenggaraan penyidikan itu sendiri. Pemahaman yang komprehensif atas kendala-kendala ini menjadi sangat penting agar dapat dirumuskan solusi yang tepat dan proporsional demi terwujudnya proses penyidikan yang sesuai dengan

⁹⁵ Wawan Muhwan Hariri. 2011. Hukum Perikatan. Bandung: Pustaka Setia, halaman. 91.

prinsip due process of law sekaligus tidak mengabaikan fungsi vital PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional.⁹⁶

Secara umum, kendala dalam pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan dapat dikelompokkan ke dalam tiga kategori besar, yaitu: kendala yuridis-normatif yang berkaitan dengan kekurangan atau kekaburan pengaturan hukum, kendala teknis-operasional yang berkaitan dengan pelaksanaan pemeriksaan di lapangan, dan kendala substantif-profesional yang berkaitan dengan kompleksitas jabatan PPAT itu sendiri. Ketiga kategori kendala tersebut tidak berdiri sendiri-sendiri, melainkan saling berkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lain sehingga membentuk suatu problematika yang menyeluruh dalam praktik penyidikan yang melibatkan PPAT di Indonesia.⁹⁷

Kendala pertama dan yang paling mendasar adalah ketidaklengkapan atau kekaburan norma hukum yang mengatur secara spesifik tentang mekanisme pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang merupakan hukum acara pidana yang berlaku umum di Indonesia tidak mengatur secara khusus tentang prosedur pemeriksaan pejabat umum seperti PPAT. Ketiadaan pengaturan khusus ini menyebabkan penyidik harus menafsirkan dan menerapkan ketentuan-ketentuan umum KUHAP secara analogi untuk mengisi kekosongan norma tersebut, yang pada gilirannya berpotensi menimbulkan inkonsistensi dalam praktik.

⁹⁶ Jawade Hafidz Arsyad. Op.Cit., halaman. 217.

⁹⁷ Arief Budiman & Retno Wulan, (2022), "Problematika Pembuktian Kesalahan PPAT dalam Perkara Pidana Pemalsuan Akta", *Jurnal Hukum Acara Pidana Indonesia*, Vol. 4, No. 2, halaman 103.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juga tidak mengatur secara komprehensif tentang bagaimana PPAT harus bersikap apabila menghadapi proses pemeriksaan penyidikan. Pasal 23 ayat (2) PP tersebut hanya menegaskan kewajiban PPAT untuk menjaga kerahasiaan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam menjalankan jabatannya, tanpa memberikan pedoman yang jelas tentang batasan kerahasiaan jabatan tersebut dalam konteks kepentingan penyidikan pidana. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang sesungguhnya merugikan baik penyidik maupun PPAT itu sendiri.

Ketidakjelasan norma hukum ini semakin diperparah oleh adanya potensi konflik antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dengan kewajiban untuk memberikan keterangan dalam proses penyidikan. Sebagaimana diuraikan oleh Habib Adjie, kewajiban kerahasiaan jabatan bagi pejabat umum seperti PPAT merupakan bagian integral dari jabatan yang diembannya dan bersumber dari sumpah jabatan yang diucapkan saat pengangkatan. Di sisi lain, kepentingan penyidikan menghendaki keterbukaan keterangan dari PPAT selaku pihak yang paling mengetahui proses pembuatan akta. Dua kewajiban yang secara normatif sama-sama mengikat ini apabila tidak ditangani dengan tepat akan menimbulkan kebuntuan hukum dalam proses penyidikan.⁹⁸

⁹⁸ Habib Adjie. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 99.

Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 yang menghapus kewajiban memperoleh izin dari majelis pengawas sebelum memeriksa notaris, terdapat persoalan apakah implikasi putusan tersebut secara serta merta berlaku pula bagi PPAT. Sebagaimana diketahui, PPAT dan Notaris merupakan dua jabatan yang berbeda meskipun sering kali dirangkap oleh satu orang. Ketidakjelasan tentang jangkauan Putusan MK Nomor 49/PUU-X/2012 terhadap PPAT yang bukan merangkap sebagai notaris menciptakan ketidakpastian hukum tersendiri yang perlu ditangani melalui pengaturan yang lebih tegas dan komprehensif.⁹⁹

Selain itu, kendala yuridis-normatif juga timbul dari ketiadaan standar yang jelas tentang kriteria dan ambang batas pembuktian yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat ditetapkan beralih status dari saksi menjadi tersangka. Meskipun Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014 telah menafsirkan bahwa bukti permulaan yang cukup adalah minimal dua alat bukti yang sah sesuai Pasal 184 KUHAP, namun dalam praktiknya penilaian atas pemenuhan syarat tersebut dalam konteks pemeriksaan PPAT masih menimbulkan perdebatan. Standar yang berbeda-beda di antara penyidik yang berbeda mengakibatkan ketidakseragaman perlakuan terhadap PPAT dalam kasus-kasus serupa.¹⁰⁰

Konflik antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dengan keharusan memberikan keterangan dalam proses penyidikan merupakan salah satu kendala

⁹⁹ Muhammad Hafidz Dzulkarnaen & Sinta Dewi Rosadi, (2023), "Implikasi Putusan MK Nomor 49/PUU-X/2012 terhadap Pemeriksaan PPAT dalam Penyidikan Pidana", *Padjadjaran Journal of Law*, Vol. 10, No. 1, hlm. 44.

¹⁰⁰ Erwin Asmadi, (2022), "Standar Bukti Permulaan Cukup dalam Penetapan Tersangka Pejabat Umum Pasca Putusan MK Nomor 21/PUU-XII/2014", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, hlm. 101.

terberat yang dihadapi dalam pemeriksaan PPAT. Kewajiban kerahasiaan jabatan bagi PPAT bersumber dari sumpah jabatan, kode etik profesi PPAT yang dikelola oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT), serta ketentuan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang secara eksplisit mewajibkan PPAT merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya dalam menjalankan jabatan. Kewajiban ini berlaku secara umum dan tidak dibatasi oleh ruang, waktu, maupun tujuan penggunaan keterangan tersebut.¹⁰¹

Di sisi lain, kepentingan penyidikan pidana menghendaki PPAT untuk memberikan keterangan selengkap-lengkapnyanya tentang proses pembuatan akta yang menjadi objek penyidikan. Penyidik membutuhkan keterangan PPAT tentang identitas para pihak yang menghadap, dokumen-dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta, kondisi pada saat penandatanganan akta, serta hal-hal lain yang berkaitan dengan proses pembuatan akta tersebut. Keterangan-keterangan ini sangat vital untuk membangun konstruksi pembuktian yang memadai, namun sebagian di antaranya mungkin termasuk dalam kategori informasi yang wajib dijaga kerahasiaannya oleh PPAT.¹⁰²

Dalam praktiknya, konflik kepentingan ini seringkali memunculkan dilema bagi PPAT yang diperiksa. Apabila PPAT memberikan keterangan secara penuh kepada penyidik, ia berpotensi melanggar kewajiban kerahasiaan jabatannya dan menghadapi sanksi administratif dari organisasi profesi. Sebaliknya, apabila PPAT menolak memberikan keterangan dengan alasan kerahasiaan jabatan, ia dapat

¹⁰¹ Salim HS., *Op.Cit.*, halaman. 112.

¹⁰² I Made Wijaya & Andi Setiawan, *Op.Cit.*, halaman. 240.

dianggap tidak kooperatif oleh penyidik dan dalam kondisi ekstrem dapat dijadikan alasan untuk menetapkan PPAT sebagai tersangka atas dugaan menghalang-halangi penyidikan. Ketidakjelasan tentang batas antara keterangan yang wajib dirahasiakan dengan keterangan yang dapat diberikan kepada penyidik menjadikan PPAT berada dalam posisi yang serba sulit.¹⁰³

Untuk mengatasi dilema ini, beberapa negara telah mengembangkan konsep hak ingkar (*verschoningsrecht*) yang memberikan hak kepada pejabat tertentu untuk menolak memberikan keterangan berkenaan dengan hal-hal yang menyangkut kerahasiaan jabatannya. Dalam sistem hukum Indonesia, hak ingkar secara eksplisit diakui untuk notaris dan beberapa profesi tertentu, namun belum secara tegas diatur untuk PPAT. Ketiadaan pengakuan hak ingkar yang eksplisit bagi PPAT merupakan salah satu kelemahan normatif yang perlu segera ditangani melalui pembentukan atau penyempurnaan peraturan perundang-undangan di bidang jabatan PPAT.¹⁰⁴

Kendala teknis yang paling sering disorot dalam pemeriksaan PPAT adalah keterbatasan pengetahuan dan kompetensi penyidik dalam memahami seluk-beluk hukum pertanahan dan mekanisme pembuatan akta PPAT. Seorang penyidik kepolisian yang belum pernah mendapatkan pelatihan khusus tentang hukum agraria dan mekanisme kerja PPAT tentu akan mengalami kesulitan dalam memahami konteks hukum dari perbuatan PPAT yang menjadi objek penyidikan. Keterbatasan pemahaman teknis ini berdampak langsung pada kualitas pertanyaan yang diajukan kepada PPAT dalam proses pemeriksaan, yang pada akhirnya

¹⁰³ Mulyoto. 2011. *Perjanjian: Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011, halaman. 78.

¹⁰⁴ Nur Hayati, (2021), "Hak Ingkar Pejabat Umum dalam Proses Peradilan: Tinjauan Komparatif", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 10, No. 3, halaman. 47

memengaruhi kualitas keterangan yang diperoleh dan kualitas berkas perkara yang disusun.

Salah satu aspek teknis yang paling sulit dipahami oleh penyidik awam adalah perbedaan antara tanggung jawab formil dan tanggung jawab materiil PPAT atas isi akta yang dibuatnya. Sebagaimana telah dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pada dasarnya bersifat formil, artinya PPAT bertanggung jawab atas aspek prosedural pembuatan akta seperti kehadiran para pihak, kelengkapan dokumen, dan pemenuhan syarat formal akta autentik. PPAT pada umumnya tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil dari keterangan yang disampaikan oleh para pihak yang menghadap, karena PPAT bukan investigator yang wajib memverifikasi kebenaran setiap fakta yang dikemukakan kepadanya.¹⁰⁵

Pemahaman yang keliru tentang batas tanggung jawab PPAT ini seringkali mengakibatkan penyidik mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang tidak relevan atau bahkan membuat kesimpulan yang tidak tepat atas keterangan PPAT. Lebih parahnya lagi, kesalahpahaman ini dapat berujung pada penetapan PPAT sebagai tersangka secara tidak proporsional, padahal perbuatan PPAT yang bersangkutan sesungguhnya telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tidak mengandung unsur kesengajaan untuk melakukan perbuatan melawan hukum. Kondisi semacam ini bukan hanya merugikan PPAT secara individu, tetapi juga berdampak negatif

¹⁰⁵ Urip Santoso. *Op. Cit.*, halaman. 89.

bagi penegakan hukum secara keseluruhan dan kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT.¹⁰⁶

Kendala teknis lain yang tidak kalah signifikan adalah ketidakmampuan penyidik dalam membaca, menganalisis, dan menginterpretasikan akta PPAT secara tepat. Akta PPAT ditulis dalam format dan bahasa hukum yang spesifik, menggunakan terminologi teknis pertanahan yang mungkin tidak familiar bagi penyidik yang tidak memiliki latar belakang pendidikan hukum agraria. Kesalahan dalam menginterpretasikan isi akta dapat mengakibatkan penyidik menarik kesimpulan yang keliru tentang ada tidaknya penyimpangan dalam proses pembuatan akta, yang selanjutnya dapat berdampak pada kesalahan dalam penentuan status PPAT dan konstruksi dakwaan yang disusun oleh jaksa penuntut umum.¹⁰⁷

Tidak adanya standar operasional prosedur (SOP) yang khusus mengatur pemeriksaan PPAT dalam penyidikan merupakan salah satu kendala institusional yang paling mendasar. Dalam praktik penyidikan di Indonesia saat ini, pemeriksaan PPAT dilaksanakan berdasarkan prosedur umum KUHAP yang diperuntukkan bagi pemeriksaan saksi atau tersangka pada umumnya, tanpa ada penyesuaian atau kekhususan yang mempertimbangkan posisi PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban dan hak-hak khusus.

¹⁰⁶ Maulani, R.S., Ismansyah, & Syofiarti, (2023), "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap", *UNES Law Review*, Vol. 5, No. 3, halaman. 30.

¹⁰⁷ Noor Qosim, (2021), "Permasalahan Teknis Penyidikan Kasus Pemalsuan Akta Autentik di Indonesia", *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 10, No. 3, hlm. 42.

Ketiadaan SOP khusus ini mengakibatkan proses pemeriksaan PPAT menjadi tidak seragam di antara unit penyidik yang berbeda. Di satu kepolisian daerah, pemeriksaan PPAT mungkin dilakukan dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian dan koordinasi dengan IPPAT, sementara di tempat lain pemeriksaan dilakukan secara sembarangan tanpa mempertimbangkan kekhususan jabatan PPAT. Ketidakseragaman ini tidak hanya berpotensi menimbulkan ketidakadilan, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya merugikan seluruh pihak yang berkepentingan.¹⁰⁸

Penyusunan SOP khusus tentang pemeriksaan PPAT dalam penyidikan sesungguhnya merupakan kebutuhan mendesak yang telah lama diakui oleh para akademisi dan praktisi hukum. SOP tersebut setidaknya harus memuat prosedur pemanggilan PPAT yang mempertimbangkan kekhususan jabatannya, tata cara pemberian keterangan PPAT yang menjaga keseimbangan antara kepentingan penyidikan dan kewajiban kerahasiaan jabatan, standar pertanyaan yang relevan untuk diajukan kepada PPAT berdasarkan kapasitasnya (saksi, ahli, atau tersangka), mekanisme koordinasi antara penyidik dengan IPPAT sebagai organisasi profesi, serta tata cara penanganan akta PPAT sebagai barang bukti dalam penyidikan.¹⁰⁹

Ketiadaan SOP yang terstandar juga berdampak pada ketidakjelasan tentang apakah dan bagaimana IPPAT sebagai organisasi profesi PPAT harus dilibatkan dalam proses pemeriksaan PPAT oleh penyidik. Keterlibatan IPPAT dalam proses

¹⁰⁸ Agus Budiarto. 2002. *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman. 146.

¹⁰⁹ Yudha Pandu, 2010. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, halaman 234.

ini sesungguhnya sangat diperlukan, tidak hanya untuk memberikan perlindungan bagi anggotanya yang diperiksa, tetapi juga untuk memberikan asistensi teknis kepada penyidik tentang standar dan etika profesi PPAT yang relevan dalam kasus yang sedang disidik. Tanpa mekanisme koordinasi yang jelas antara penyidik dengan IPPAT, proses pemeriksaan PPAT kehilangan salah satu komponen penting yang dapat meningkatkan kualitas dan keadilan proses tersebut.

Pengelolaan akta PPAT sebagai barang bukti dalam penyidikan juga menghadirkan kendala tersendiri yang tidak dapat dipandang sepele. Akta PPAT sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam ranah hukum perdata, namun kekuatan pembuktian ini mengalami modifikasi tertentu ketika akta tersebut dijadikan barang bukti dalam perkara pidana. Penyidik yang kurang memahami perbedaan antara kekuatan pembuktian akta autentik dalam hukum perdata dengan kedudukannya sebagai alat bukti surat dalam hukum pidana berpotensi melakukan kesalahan dalam menilai kekuatan pembuktian akta tersebut.¹¹⁰

Proses penyitaan akta PPAT sebagai barang bukti juga memiliki kerumitan tersendiri. Akta PPAT yang disita oleh penyidik bukan hanya dokumen milik para pihak yang bersengketa, melainkan juga dokumen jabatan yang berada dalam tanggung jawab dan pengelolaan PPAT. Penyitaan yang dilakukan tanpa prosedur yang tepat dapat mengganggu arsip jabatan PPAT dan berpotensi menimbulkan masalah hukum tersendiri, misalnya apabila di kemudian hari salinan akta yang

¹¹⁰ Ahmad Yani Nasution, (2023), "Kewenangan dan Batasan Tanggung Jawab PPAT dalam Verifikasi Dokumen Pertanahan", *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 9, No. 1, halaman. 70.

disita dibutuhkan oleh pihak ketiga yang tidak terkait dengan perkara pidana yang sedang disidik.¹¹¹

Selain itu, pembuktian tentang keaslian atau kepalsuan akta PPAT dalam penyidikan memerlukan keahlian teknis yang sangat spesifik. Untuk membuktikan bahwa suatu akta PPAT adalah palsu, penyidik harus mampu menunjukkan adanya penyimpangan dari prosedur standar pembuatan akta, adanya pemalsuan tanda tangan atau stempel, atau adanya pemasukan keterangan yang tidak benar ke dalam akta. Pembuktian hal-hal tersebut seringkali memerlukan bantuan ahli, namun pemilihan ahli yang tepat dan kompetensi ahli yang dihadirkan juga menjadi kendala tersendiri dalam praktik penyidikan.¹¹²

Di samping kendala-kendala yang bersifat yuridis dan teknis, pemeriksaan PPAT dalam penyidikan juga diwarnai oleh berbagai kendala yang bersifat psikologis dan sosial. PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki reputasi sosial dan professional yang tinggi di masyarakat seringkali menghadapi tekanan psikologis yang luar biasa ketika menjalani proses pemeriksaan penyidikan. Status sebagai pihak yang diperiksa oleh penyidik, apalagi apabila kemudian ditetapkan sebagai tersangka, dapat berdampak sangat besar tidak hanya pada karier jabatan tetapi juga pada kehidupan sosial dan keluarga PPAT yang bersangkutan.¹¹³

Tekanan dari berbagai pihak yang berkepentingan juga kerap mewarnai proses pemeriksaan PPAT. Klien PPAT yang terlibat dalam perkara yang sedang disidik mungkin berusaha mempengaruhi keterangan yang akan diberikan PPAT,

¹¹¹ Mhd. Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit.*, halaman. 63.

¹¹² Dewi Kania Sugiharti & Adi Nur Rochman, *Op.Cit.*, halaman. 60.

¹¹³ Suparman Marzuki, *Op.Cit.*, halaman 78.

baik dengan cara memohon agar PPAT memberikan keterangan yang menguntungkan mereka, maupun sebaliknya dengan mengancam akan menuntut PPAT secara hukum apabila keterangannya dianggap merugikan. Tekanan-tekanan semacam ini dapat mengganggu objektivitas keterangan yang diberikan PPAT dan berpotensi mendistorsi fakta-fakta yang sesungguhnya berkaitan dengan pembuatan akta.¹¹⁴

Tekanan eksternal dalam pemeriksaan PPAT juga dapat berasal dari media massa, terutama dalam kasus-kasus yang mendapat perhatian publik secara luas. Publisitas yang berlebihan atas kasus yang melibatkan PPAT, sebelum proses penyidikan selesai dan sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, merupakan bentuk pelanggaran atas asas praduga tak bersalah (*presumption of innocence*) yang dapat merugikan PPAT secara serius. Pemberitaan yang tidak berimbang dan menyudutkan PPAT dapat menciptakan opini publik yang negatif sehingga menimbulkan kerugian immateriil yang tidak mudah dipulihkan, meskipun pada akhirnya PPAT yang bersangkutan dinyatakan tidak bersalah oleh pengadilan.¹¹⁵

Kendala kelembagaan merupakan salah satu aspek yang paling sering luput dari perhatian dalam kajian tentang pemeriksaan PPAT dalam penyidikan. Pemeriksaan PPAT pada hakikatnya menyentuh kepentingan setidaknya tiga lembaga sekaligus, yaitu kepolisian selaku penyidik, IPPAT selaku organisasi

¹¹⁴ Rudy Haposan Siahaan, (2021), "Intervensi Para Pihak terhadap Keterangan Saksi Pejabat Umum dalam Penyidikan Pidana", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 16, No. 1, hlm. 79.

¹¹⁵ Rini Fathonah & Mulyadi, (2022), "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 11, No. 1, hlm. 50.

profesi yang menaungi PPAT, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) selaku instansi pembina jabatan PPAT. Ketiga lembaga ini memiliki kepentingan dan perspektif yang berbeda-beda terhadap proses pemeriksaan PPAT, dan tidak adanya mekanisme koordinasi yang baku di antara ketiganya merupakan sumber kendala yang signifikan.¹¹⁶

Dari sisi kepolisian, kepentingan utama adalah terungkapnya kebenaran material dari perkara yang sedang disidik, yang menghendaki PPAT yang diperiksa untuk memberikan keterangan selengkap-lengkapnyanya. Dari sisi IPPAT, kepentingan utama adalah perlindungan anggota dan pemastian bahwa proses pemeriksaan tidak melanggar hak-hak jabatan PPAT yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi. Dari sisi Kementerian ATR/BPN, kepentingan utama adalah pemastian bahwa pemeriksaan PPAT tidak mengganggu penyelenggaraan pelayanan pertanahan kepada masyarakat dan tidak menciptakan preseden yang dapat melemahkan kepastian hukum atas akta-akta PPAT yang telah dibuat.¹¹⁷

Ketiadaan forum koordinasi yang melembaga di antara ketiga institusi tersebut mengakibatkan proses pemeriksaan PPAT sering berjalan secara fragmentatif, di mana masing-masing pihak bertindak sesuai kepentingannya sendiri tanpa mempertimbangkan secara memadai kepentingan pihak-pihak lain. Kebutuhan akan Memorandum of Understanding (MoU) atau perjanjian kerja sama

¹¹⁶ Departemen Pertanahan RI, 2019. *Profil Sistem Administrasi Pertanahan Indonesia*, Jakarta: BPN RI, halaman. 91.

¹¹⁷ Kementerian ATR/BPN, "Peran PPAT dalam Sistem Administrasi Pertanahan Nasional", *atrbtn.go.id*, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/peran-ppat-dalam-sistem-pertanahan-99571> diakses 10 Januari 2025.

formal antara Polri, IPPAT, dan Kementerian ATR/BPN tentang mekanisme pemeriksaan PPAT dalam penyidikan sesungguhnya sudah sangat mendesak. MoU semacam ini akan menjadi landasan koordinasi yang jelas dan terpadu sehingga proses pemeriksaan PPAT dapat berjalan secara lebih tertib, proporsional, dan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum.¹¹⁸

Selain kendala-kendala yang bersifat substantif, terdapat pula serangkaian kendala praktis yang memengaruhi kelancaran pemeriksaan PPAT dalam penyidikan. Kendala waktu merupakan salah satu yang paling sering dikemukakan oleh penyidik dalam praktik. PPAT pada umumnya memiliki kesibukan yang sangat tinggi karena selain menjalankan jabatannya sebagai PPAT, banyak di antara mereka juga merangkap jabatan sebagai notaris. Waktu yang tersedia untuk merespons panggilan penyidik dan menghadiri pemeriksaan seringkali berbenturan dengan jadwal pelayanan PPAT yang telah ditetapkan sebelumnya.¹¹⁹

Kendala geografis juga menjadi faktor yang tidak dapat diabaikan, terutama dalam kasus-kasus di mana penyidikan dilakukan di suatu daerah sementara PPAT yang bersangkutan berdomisili dan berkantor di daerah lain. Hal ini dapat terjadi misalnya dalam perkara lintas daerah di mana akta yang dibuat oleh PPAT di satu kota dijadikan alat tindak pidana yang disidik oleh kepolisian di kota lain. Dalam kondisi demikian, biaya dan waktu yang diperlukan PPAT untuk memenuhi

¹¹⁸ Gigik Tri MR & Nurbaedah, (2019), "Peranan Keterangan Saksi/Ahli dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana untuk Menuju Terangnya Keadilan dalam Proses Hukum di Indonesia", *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, halaman. 42.

¹¹⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, halaman. 198.

panggilan penyidik dapat menjadi beban tersendiri yang pada kondisi tertentu dapat menghambat kelancaran proses penyidikan.¹²⁰

Kendala administratif dalam pengelolaan berkas pemeriksaan PPAT juga kerap menjadi persoalan tersendiri. Akta PPAT yang dijadikan barang bukti atau objek pemeriksaan harus dikelola secara hati-hati dan profesional oleh penyidik, mengingat akta tersebut juga memiliki nilai administrasi pertanahan yang penting. Namun dalam praktiknya, pengelolaan berkas-berkas pertanahan oleh penyidik yang tidak familiar dengan sistem administrasi pertanahan seringkali tidak memadai, sehingga dapat mengakibatkan kerusakan, kehilangan, atau kesalahan pengarsipan dokumen yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum baru.¹²¹

Berdasarkan uraian tentang berbagai kendala yang mewarnai pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan sebagaimana dikemukakan di atas, dapat dilihat secara jelas bahwa permasalahan ini bukan sekadar persoalan teknis administratif yang dapat diselesaikan secara ad hoc, melainkan suatu problematika hukum yang menghendaki pembaruan hukum yang sistematis dan menyeluruh. Pembaruan hukum yang diperlukan mencakup setidaknya tiga lapisan, yaitu pembaruan pada tataran regulasi, pembaruan pada tataran kelembagaan, dan pembaruan pada tataran kapasitas sumber daya manusia.¹²²

Pada tataran regulasi, pembaruan yang paling mendesak adalah penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan

¹²⁰ Hermi Yanzi & Yunisca Nuralisa, (2020), "Problematika Penegakan Hukum di Daerah Terpencil dalam Konteks Pemeriksaan Pejabat Umum", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5, No. 2, halaman. 39.

¹²¹ Habibi Miftakhul Marwa, (2022), "Pengelolaan Barang Bukti Dokumen Pertanahan dalam Penyidikan Tindak Pidana", *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1, halaman. 127.

¹²² M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, halaman. 101.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan memasukkan ketentuan yang secara tegas mengatur tentang hak dan kewajiban PPAT dalam menghadapi proses penyidikan pidana, termasuk pengaturan tentang batasan kerahasiaan jabatan, mekanisme pemberian keterangan, serta perlindungan hukum bagi PPAT yang diperiksa. Selain itu, revisi atau penambahan pasal-pasal dalam KUHAP yang mengakomodasi kekhususan pemeriksaan pejabat umum seperti PPAT juga sangat diperlukan untuk memberikan landasan hukum yang jelas bagi penyidik.¹²³

Pada tataran kelembagaan, diperlukan pembentukan forum koordinasi yang bersifat tetap dan melembaga antara Polri, IPPAT, dan Kementerian ATR/BPN, yang dapat diformalkan melalui penandatanganan MoU atau perjanjian kerja sama. Forum koordinasi ini tidak hanya berfungsi sebagai wadah konsultasi dalam kasus-kasus konkret, tetapi juga sebagai sarana untuk mengembangkan dan menyempurnakan standar dan prosedur pemeriksaan PPAT secara berkesinambungan berdasarkan pengalaman dan praktik terbaik yang berkembang di lapangan.¹²⁴

Pada tataran sumber daya manusia, diperlukan program pendidikan dan pelatihan yang sistematis bagi penyidik tentang hukum pertanahan dan mekanisme kerja PPAT. Program pelatihan ini sebaiknya dikembangkan secara bersama oleh Polri dengan melibatkan IPPAT dan Kementerian ATR/BPN sebagai narasumber

¹²³ Wirjono Prodjodikoro, 2010. *Hukum Acara Pidana di Indonesia*, Bandung: Sumur Bandung. Halaman. 89.

¹²⁴ Mas Putra Zenno Januarsyah, (2023), "Urgensi Memorandum of Understanding antara Polri dan Organisasi Notaris/PPAT dalam Penanganan Perkara Pemalsuan Akta Autentik", *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, halaman. 34.

teknis. Investasi dalam peningkatan kapasitas penyidik ini akan memberikan manfaat jangka panjang yang jauh melebihi biayanya, karena penyidik yang kompeten dalam bidang hukum pertanahan akan mampu menangani kasus-kasus yang melibatkan PPAT secara lebih efektif, efisien, dan adil.¹²⁵

Kendala dalam pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan bersumber dari setidaknya lima faktor utama yang saling berkaitan: pertama, kekaburan dan ketidaklengkapan norma hukum yang mengatur pemeriksaan pejabat umum dalam penyidikan; kedua, konflik yang belum terselesaikan antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT dengan kepentingan penyidikan pidana; ketiga, keterbatasan kompetensi teknis penyidik dalam memahami substansi jabatan dan pembuatan akta PPAT; keempat, ketiadaan SOP dan mekanisme koordinasi kelembagaan yang memadai; dan kelima, berbagai kendala praktis berupa tekanan psikologis, keterbatasan waktu dan geografis, serta kerumitan administrasi. Penanganan kendala-kendala ini secara komprehensif merupakan prasyarat bagi terwujudnya proses penyidikan yang melibatkan PPAT secara adil, efektif, dan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum yang demokratis sebagaimana dicita-citakan oleh konstitusi dan sistem hukum Indonesia.¹²⁶

¹²⁵ Diklat Hukum Polri, "Pengembangan Kompetensi Penyidik dalam Penanganan Kasus Pertanahan", *humas.polri.go.id*, <https://humas.polri.go.id/2023/08/27/diklat-hukum-pertanahan-bagi-penyidik/> diakses 15 Januari 2025.

¹²⁶ Andi Hamzah, *Op.Cit.*, , halaman. 155.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Status Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam tahap penyidikan ditentukan berdasarkan tingkat keterlibatannya dalam dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Apabila PPAT menjalankan tugas jabatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka kedudukannya adalah sebagai saksi yang memberikan keterangan mengenai proses pembuatan akta, bahkan dapat berperan sebagai ahli dalam menjelaskan aspek teknis hukum pertanahan maupun prosedur pembuatan akta autentik. Namun, apabila terdapat bukti permulaan yang cukup mengenai keterlibatan aktif dalam tindak pidana, PPAT dapat ditetapkan sebagai tersangka dengan tetap menjunjung asas praduga tak bersalah
2. Proses penyidikan terhadap PPAT merupakan proses yang kompleks dan multidimensional, meliputi tahap penyelidikan, pemanggilan, persiapan, pemeriksaan, hingga pembuatan Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Dalam setiap tahapan, penyidik wajib menghormati hak-hak PPAT, baik sebagai saksi maupun tersangka, termasuk hak atas pendampingan hukum, hak untuk tidak memberikan keterangan yang memberatkan diri sendiri, serta hak atas perlakuan yang layak. Akta PPAT berkedudukan sebagai alat bukti surat dalam hukum acara pidana, sedangkan keterangan PPAT memiliki nilai strategis dalam konstruksi pembuktian perkara.

3. Kendala dalam pemeriksaan PPAT dalam proses penyidikan bersumber dari lima faktor utama yang saling berkaitan satu sama lain. Pertama, kekaburan dan ketidaklengkapan norma hukum yang mengatur secara khusus mekanisme pemeriksaan pejabat umum dalam penyidikan pidana, mengingat KUHAP tidak mengatur secara spesifik prosedur pemeriksaan PPAT. Kedua, konflik yang belum terselesaikan antara kewajiban kerahasiaan jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan tuntutan kepentingan penyidikan pidana yang memerlukan keterbukaan keterangan. Ketiga, keterbatasan kompetensi teknis penyidik dalam memahami substansi hukum pertanahan, mekanisme pembuatan akta PPAT, serta perbedaan antara tanggung jawab formil dan tanggung jawab materiil PPAT atas isi akta yang dibuatnya.

B. Saran

1. Pertama, diperlukan penyempurnaan regulasi terkait jabatan PPAT dengan memasukkan ketentuan yang komprehensif mengenai hak dan kewajiban PPAT dalam proses penyidikan, termasuk batasan kerahasiaan jabatan, mekanisme pemberian keterangan, serta pengakuan terhadap hak ingkar (*verschoningsrecht*).
2. Kedua, aparat penegak hukum, khususnya penyidik, perlu meningkatkan kapasitas dan kompetensi melalui pendidikan dan pelatihan berkelanjutan di bidang hukum pertanahan dan praktik pembuatan akta PPAT, dengan melibatkan organisasi profesi dan instansi terkait sebagai sumber keahlian teknis.

3. Ketiga, PPAT dan organisasi profesinya perlu meningkatkan kesiapan dalam menghadapi proses penyidikan melalui penyediaan pendampingan hukum, penyusunan pedoman praktis, serta penguatan koordinasi dengan aparat penegak hukum guna memastikan pemahaman yang tepat terhadap standar dan etika profesi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2020. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Budiarto. 2002. *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Andi Hamzah. 2014. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 74.
- Bambang Sunggono. 2020. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008,
- Departemen Pertanahan RI, 2019. *Profil Sistem Administrasi Pertanahan Indonesia*, Jakarta: BPN RI.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2020. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eddy O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Erlangga, 2012, hlm. 101.
- Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999
- Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama,
- Herlien Budiono. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Irfan Fachruddin. 2004. Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah. Bandung: Alumni

Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa, 2010

Ishaq. 2020. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.

Jawade Hafidz Arsyad, 2017. *Notaris dan PPAT Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2020. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.

Lilik Mulyadi. 2007. *Hukum Acara Pidana: Normatif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*. Bandung: PT Alumni

M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

M. Yahya Harahap. 2012. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Pidana Umum dan Pidana Khusus*. Jakarta: MA-RI, Buku II.

Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas

Marwan Effendy, *Sistem Peradilan Pidana: Tinjauan Terhadap Beberapa Perkembangan Hukum Pidana*, Jakarta: Referensi, 2012.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2020. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinan*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rini Fathonah & Mulyadi. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia". *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 11 No. 1
- R. Soesilo. 1997. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dengan Penjelasan dan Komentar*. Bogor: Politeia.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman. 73.
- Rahmat Ramadhani. 2023. *[HAKI] Laporan Penelitian Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 33-38.
- Salim HS. (2019). *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Mataram: Rajawali Pers.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 87.
- Soerjono Soekanto. 2021. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2010, hlm. 149.

Suparman Marzuki. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Umum dalam Sistem Peradilan Pidana*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada.

Urip Santoso, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Aktanya*, Surabaya: Airlangga University Press, 2016.

Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia, halaman. 91.

Wirjono Prodjodikoro, 2010. *Hukum Acara Pidana di Indonesia*, Bandung: Sumur Bandung.

Yudha Pandu, 2010. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.

Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Ahmad Yani Nasution, (2023), "Kewenangan dan Batasan Tanggung Jawab PPAT dalam Verifikasi Dokumen Pertanahan", *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 9, No. 1, halaman. 70.

Ananda Cahya Putri. (2022). "Problematika Pemeriksaan Saksi Pejabat Umum dalam Perkara Pidana: Studi terhadap PPAT". *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 22, No. 4

Arief Budiman & Retno Wulan, (2022), "Problematika Pembuktian Kesalahan PPAT dalam Perkara Pidana Pemalsuan Akta", *Jurnal Hukum Acara Pidana Indonesia*, Vol. 4, No. 2,

- Desi Nurlaelawati. (2022). "Status PPAT sebagai Saksi atau Tersangka dalam Penyidikan Akta Otentik". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Mataram*, Vol. 7, No. 2.
- Dewi Kania Sugiharti & Adi Nur Rochman. (2021). "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Autentik". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 2
- Dian Pertiwi dan Fauzi Rahman, (2022), "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Yang Mengandung Unsur Pidana", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29, No. 2, hlm. 35.
- Eko Soponyono. (2022). "Berita Acara Pemeriksaan dalam Penyidikan: Fungsi, Kedudukan, dan Problematikanya". *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 4 No. 2, halaman. 88.
- Erwin Asmadi, (2022), "Standar Bukti Permulaan Cukup dalam Penetapan Tersangka Pejabat Umum Pasca Putusan MK Nomor 21/PUU-XII/2014", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, hlm. 101.
- Gigik Tri MR & Nurbaedah,(2019). "Peranan Keterangan Saksi/Ahli dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana untuk Menuju Terangnya Keadilan dalam Proses Hukum di Indonesia", *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 1.
- Habibi Miftakhul Marwa, (2022), "Pengelolaan Barang Bukti Dokumen Pertanahan dalam Penyidikan Tindak Pidana", *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1.
- Hermi Yanzi & Yunisca Nurmalisa, (2020), "Problematika Penegakan Hukum di Daerah Terpencil dalam Konteks Pemeriksaan Pejabat Umum", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5, No. 2.
- I Made Wijaya & Andi Setiawan. (2023). "Analisis Yuridis Kewajiban Kerahasiaan Jabatan PPAT dalam Proses Penyidikan Pidana". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol. 8, No. 3

- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba. (2020). "Perlindungan Hukum terhadap PPAT yang Diperiksa dalam Penyidikan". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 3
- Mas Putra Zenno Januarsyah, (2023), "Urgensi Memorandum of Understanding antara Polri dan Organisasi Notaris/PPAT dalam Penanganan Perkara Pemalsuan Akta Autentik", *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, halaman. 34.
- Maulani, R. S., Ismansyah, & Syofiarti. (2023). "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap". *UNES Law Review*.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012,
- Muhammad Hafidz Dzulkarnaen & Sinta Dewi Rosadi, (2023), "Implikasi Putusan MK Nomor 49/PUU-X/2012 terhadap Pemeriksaan PPAT dalam Penyidikan Pidana", *Padjadjaran Journal of Law*, Vol. 10, No. 1.
- Muhammad Rizal & Chairul Bariah. (2024). "Pemeriksaan Saksi dalam Tahap Penyidikan: Kajian Terhadap Implementasi KUHAP Pasca Putusan MK". *Jurnal Konstitusi*, Vol. 21 No. 1
- Mulyoto. 2011. *Perjanjian: Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.
- Noor Qosim, (2021), "Permasalahan Teknis Penyidikan Kasus Pemalsuan Akta Autentik di Indonesia", *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 10, No. 3.
- Nur Hayati, (2021), "Hak Ingkar Pejabat Umum dalam Proses Peradilan: Tinjauan Komparatif", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 10, No. 3.
- Nur Tresna Paramita & Agus Sardjono. (2021). "Kedudukan PPAT dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pertanahan". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 1.

- Parlindungan, T. S. (2021). "Pemeriksaan Saksi Dalam Perkara Pidana Berdasarkan Ius Contitum Indonesia". *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol 3. No 1
- Reza Syaiful Bahri dan Arie Sukanti Hutagalung, (2023), "Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pertanahan", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 7, No. 21
- Rini Fathonah & Mulyadi, (2022), "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 11, No. 1.
- Rudy Haposan Siahaan, (2021), "Intervensi Para Pihak terhadap Keterangan Saksi Pejabat Umum dalam Penyidikan Pidana", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 16, No. 1.
- Sigid Suseno. (2020). "Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah". *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 9 No. 2
- Sri Mulyani Rahayu & Budi Santoso. (2024). "Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Akta". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 54, No. 2.
- Yanti Jacline Umboh, (2021), "Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perkara Pidana", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 9, No. 3.
- Yudha Pandu, 2010. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XII/2014.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

D. Internet

Diklat Hukum Polri, "Pengembangan Kompetensi Penyidik dalam Penanganan Kasus Pertanahan", *humas.polri.go.id*, : <https://humas.polri.go.id/2023/08/27/diklat-hukum-pertanahan-bagi-penyidik/> diakses 15 Januari 2025.

Kementerian ATR/BPN, "Peran PPAT dalam Sistem Administrasi Pertanahan Nasional", *atrbtn.go.id*, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/peran-ppat-dalam-sistem-pertanahan-99571>, Diakses 10 Januari 2025.

Strateginews.id, Perkara Pemalsuan Akta Otentik, Notaris Di Medan Divonis 1,5 Tahun Penjara, <https://strateginews.id/2025/06/12/perkara-pemalsuan-akta-otentik-notaris-di-medan-divonis-15-tahun-penjara/>, Diakses Kamis, 12 Juni 2025, pukul 06.20 WIB.