

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

Analisis Yuridis terhadap Penyalahgunaan Wewenang PPAT yang Bertindak sebagai Maklar dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Lombok Barat)

Riky Agustia^{*}, Opan Satria Mandala, Hilman Prayuda

Fakultas Humaniora, Hukum dan Pariwisata, Universitas Bumigora

*Email Korespondensi: rikyagustia15@gmail.com

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) memperkenalkan konsep baru dengan menempatkan pidana mati bukan lagi sebagai pidana pokok, melainkan sebagai pidana khusus yang dijatuhkan secara alternatif. Penelitian ini membahas penyalahgunaan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertindak sebagai makelar dalam transaksi jual beli hak atas tanah di Kabupaten Lombok Barat. Fenomena tersebut melanggar ketentuan hukum positif dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), serta menimbulkan implikasi hukum yang serius. Metode penelitian yang digunakan adalah normative-empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta dilengkapi dengan penelitian empiris melalui studi lapangan di Lombok Barat. Data diperoleh dari studi kepustakaan, wawancara, serta dokumen resmi yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan PPAT dibatasi hanya pada pembuatan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah. PPAT dilarang merangkap sebagai makelar karena dapat menimbulkan konflik kepentingan, mengurangi integritas jabatan, dan menyalahi aturan hukum. Implementasi pengawasan di Lombok Barat telah dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, namun masih menghadapi kendala berupa keterbatasan sumber daya, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta lemahnya penegakan sanksi. Penyalahgunaan wewenang tersebut berimplikasi pada sanksi administratif, perdata, maupun etika profesi bagi PPAT yang melanggar.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Wewenang, Jual Beli Tanah, PPAT

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset vital dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun sebagai objek investasi jangka panjang (Prawesthi & Handayati, 2017). Untuk menjamin legalitas serta perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi pertanahan, negara menunjuk Pejabat Pembuat Akta

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik atas peralihan hak atas tanah (Rubaie, 2007). Menurut Boedi Harsono, tanah memiliki peran yang penting dalam proses suatu pembagunan. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak (Harsono, 2003). Sedangkan menurut Samun Ismaya, Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya (Ismaya, 2011).

Berdasarkan uraian tersebut maka status tanah hak di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara (Ismaya, 2011). Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Ismaya, 2011).

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah (Sutedi, 2011). Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur pembentukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu Instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Sebagai pejabat publik, PPAT diwajibkan untuk menjalankan tugasnya secara jujur, mandiri, netral, dan profesional. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3A ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyatakan bahwa: *“PPAT wajib menjalankan jabatannya dengan jujur, mandiri, tidak memihak, amanah, dan penuh tanggung jawab sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT juga mengatur larangan tegas terhadap tindakan yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan. Pasal 14 ayat (1) menyatakan bahwa: *“PPAT dilarang melakukan kegiatan yang dapat mengganggu kemandirian, netralitas, dan profesionalisme dalam menjalankan tugas jabatan.”* Kemudian, Pasal 15 huruf b menyebutkan bahwa: *“PPAT dilarang memiliki kepentingan pribadi secara langsung atau tidak langsung terhadap objek atau subjek hukum dalam akta yang dibuatnya”* (Poerana, 2020).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tindakan PPAT yang merangkap sebagai makelar tanah atau perantara dalam transaksi jual beli tanah bertentangan dengan hukum positif dan etika profesi. Namun dalam praktiknya, tidak semua PPAT mematuhi prinsip-prinsip dasar sebagaimana ditentukan dalam

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

peraturan perundang-undangan (Astri et al., 2021). Seperti beberapa PPAT di berbagai daerah, termasuk di Kabupaten Lombok Barat, diduga melakukan praktik merangkap peran sebagai perantara atau makelar tanah. Dalam peran tersebut. Fenomena ini menjadi semakin krusial untuk diteliti dalam konteks daerah seperti Kabupaten Lombok Barat, yang saat ini mengalami perkembangan pesat di sektor properti dan pariwisata. Kenaikan nilai tanah, terutama di wilayah-wilayah strategis seperti Sekotong, Lembar, dan wilayah penyangga kawasan Mandalika, mendorong meningkatnya volume transaksi pertanahan.

Dalam kondisi seperti ini, peran PPAT menjadi semakin penting dan pada saat yang sama, rentan disalahgunakan untuk kepentingan pribadi. Selain itu, tidak adanya pengawasan yang ketat serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat juga turut memengaruhi suburnya praktik-praktik yang menyimpang dari ketentuan hukum. Banyak masyarakat yang tidak memahami peran PPAT secara benar, dan hanya memercayai apa yang diarahkan oleh PPAT. Dalam kondisi ini, PPAT yang juga berperan sebagai makelar berada pada posisi yang sangat dominan, yang dapat merugikan salah satu pihak tanpa disadari oleh masyarakat (Ruslan & Ma'ruf, 2017).

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian hukum ini menggunakan pendekatan norma ukum dan penerapannya dalam masyarakat. Jenis penelitian ini menggunakan metode gabungan hukum normatif-empiris yang mengkaji pelaksanaan atas implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Widiarty, 2024).

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3. HASIL & PEMBAHASAN

Pengaturan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Merangkap sebagai Makelar Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Sumber kewenangan Badan Pertanahan Nasional serta PPAT, yaitu atributif dengan merujuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (Iftitah, 2014).

Ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu (Prawira, 2016):

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sanksi penyalahgunaan jabatan Notaris - PPAT pada intinya adalah sama dengan sanksi-sanksi jabatan yang lain seperti teguran baik lisan maupun tulisan sampai pemberhentian. Namun, dalam UUJN ada beberapa spesifikasi sanksi yang dibedakan. Pasal 84 UUJN yang berbunyi: "Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau Suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut, penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris".

Pasal 85 UUJN yang berbunyi: "Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1)

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa: teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara. pemberhentian dengan hormat maupun tidak hormat.

Implementasi dan Pengawasan terhadap Larangan PPAT Merangkap sebagai Makelar Tanah di Kabupaten Lombok Barat serta Kendala yang Dihadapi

Pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tingkat wilayah provinsi dilaksanakan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (MPPW) PPAT, yang dibentuk dan ditetapkan oleh Direktur Jenderal di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), serta berkedudukan di kantor wilayah BPN provinsi masing-masing. Di Provinsi Nusa Tenggara Barat, MPPW PPAT Wilayah Lombok Barat resmi dibentuk pada tahun 2022 sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan efektivitas pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT di wilayah tersebut. Susunan keanggotaan MPPW ini diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan anggota yang berjumlah sembilan orang. Anggota tersebut terdiri dari unsur struktural BPN, yaitu Kepala Bagian Tata Usaha, Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, serta pejabat fungsional Penata Muda. Selain itu, terdapat pula empat orang anggota yang berasal dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai perwakilan unsur profesi. Pembentukan MPPW ini memiliki dasar hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang telah mengalami beberapa perubahan. Struktur ini dirancang agar fungsi pembinaan dan

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pengawasan dapat dijalankan secara profesional, independen, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (MPPW) PPAT Lombok Barat memiliki peran penting dalam melakukan pembinaan terhadap para PPAT di wilayah tersebut. Pembinaan ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman, keterampilan, dan kepatuhan PPAT terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menjaga standar profesionalisme dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta pertanahan. Salah satu bentuk pembinaan yang dilakukan adalah pelatihan teknis dan sosialisasi yang dilaksanakan secara berkala, baik dalam bentuk seminar, lokakarya, maupun bimbingan teknis yang menghadirkan narasumber dari berbagai instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan, BPN, serta pihak-pihak yang memiliki keterkaitan dengan regulasi pertanahan.

Selain itu, MPPW juga melakukan pembinaan dalam bentuk pemberian informasi terkait perubahan regulasi yang berhubungan langsung dengan pekerjaan PPAT, seperti peraturan terkait pendaftaran hak atas tanah, tata cara pembuatan akta, serta aspek hukum yang berkaitan dengan keabsahan dokumen pertanahan. Dalam pelaksanaannya, meskipun kegiatan pembinaan sudah rutin dilakukan, beberapa PPAT di Lombok Barat merasa bahwa materi yang diberikan cenderung bersifat umum dan kurang mendalam pada kasus-kasus konkret yang mereka hadapi di lapangan. Pembinaan juga mencakup pemantauan secara langsung terhadap implementasi prosedur administrasi yang dijalankan oleh PPAT. MPPW berupaya untuk memastikan bahwa seluruh PPAT mematuhi prosedur pembuatan akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi pertanahan. Meskipun demikian, kegiatan ini seringkali terkendala oleh terbatasnya anggaran untuk melakukan pengawasan fisik di lapangan.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Dari data lapangan, sebagian besar PPAT menyatakan bahwa kegiatan pembinaan tersebut membantu meningkatkan pemahaman mereka terhadap aspek-teknis dan administratif, namun beberapa menyebut bahwa materi sering terlalu umum dan kurang mendalam untuk kasus-kasus khusus yang sering muncul di lapangan, seperti sengketa ganti rugi, peralihan hak atas tanah dalam situasi tertentu, dan persoalan sertipikat yang belum bersih dari objek hak pihak ketiga. Sementara itu, dalam hal pengawasan, MPW PPAT Lombok Barat telah melaksanakan mekanisme pengawasan rutin meliputi pemeriksaan laporan bulanan atau triwulanan, audit kepatuhan terhadap kewajiban administrasi, dan pengecekan berkas-berkas akta yang telah dibuat PPAT. Ada juga kasus dimana pengawasan dilakukan setelah adanya aduan, misalnya terkait akta yang dianggap cacat formal atau ada dugaan penyalahgunaan kewenangan. Walau begitu, hasil pengawasan menunjukkan bahwa masih terdapat penyimpangan administratif yang terjadi, seperti keterlambatan pelaporan, kurang lengkapnya persyaratan dalam berkas akta, atau ketidaksesuaian antara praktek di lapangan dengan standar regulasi yang berlaku.

Adapun faktor pendukung efektivitas pembinaan dan pengawasan di Lombok Barat antara lain adalah komitmen Majelis untuk menjalin koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan IPPAT setempat, tersedianya regulasi acuan yang cukup jelas, serta kesadaran profesional PPAT terhadap pentingnya kepatuhan administratif. Namun demikian, hambatan-hambatan juga muncul secara nyata. Beberapa PPAT menyebut bahwa anggaran untuk melakukan pengawasan lapangan terbatas, sehingga pengawasan lebih sering bersifat dokumenter dan jarang ke lokasi fisik. Selain itu, sumber daya manusia Majelis yang melakukan pengawasan maupun pembinaan kadang terbatas dalam jumlah maupun kompetensi teknis tertentu, sehingga tidak selalu mampu menindaklanjuti temuan-temuan secara efektif. Adanya kendala geografis di beberapa bagian wilayah Lombok Barat juga mempersulit pelaksanaan kegiatan pengawasan fisik.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

Dari analisis regulasi, dapat dilihat bahwa implementasi pembinaan dan pengawasan MPW Lombok Barat secara umum sudah selaras dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 dan perubahan-perubahannya, yang mengamanatkan agar Kantor Pertanahan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam rangka menjaga profesionalitas dan kepatuhan. Namun dalam praktik terdapat kesenjangan antara ketentuan regulatif dan pelaksanaannya di lapangan. Misalnya, regulasi menetapkan kewajiban pengawasan berkala, tetapi faktanya pengawasan fisik lapangan jarang dilakukan; regulasi mengatur sanksi terhadap pelanggaran administratif, tapi pelaksanaan sanksi tersebut belum konsisten atau belum transparan bagi semua pihak.

4. KESIMPULAN

PPAT hanya berwenang membuat akta otentik terkait peralihan hak dan pendaftaran tanah, serta dilarang merangkap sebagai makelar karena melanggar kode etik dan ketentuan jabatan. Penyalahgunaan wewenang ini dapat menimbulkan sanksi administratif, implikasi perdata, dan pelanggaran etika profesi. Di Lombok Barat, pembinaan PPAT dilakukan melalui pelatihan, sosialisasi regulasi, dan penyuluhan kode etik. Faktor yang mendorong PPAT bertindak sebagai makelar meliputi motif keuntungan finansial, lemahnya pengawasan, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat. PPAT disarankan mematuhi hukum dan kode etik dengan tidak terlibat dalam praktik percaloan tanah. Majelis Pengawas PPAT dan BPN perlu meningkatkan pengawasan, pembinaan, dan penindakan terhadap penyalahgunaan wewenang. Masyarakat diharapkan memahami bahwa PPAT bukan makelar, sehingga terhindar dari praktik ilegal. Sementara itu, penelitian ini dapat menjadi rujukan akademisi untuk kajian lebih lanjut, khususnya mengenai aspek pidana dalam penyalahgunaan wewenang PPAT.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

5. REFERENSI

- Astri, D. A. M., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2021). Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(3), 405–410. <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/5810593>
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3), 49–55. <https://www.neliti.com/id/publications/147626/kewenangan-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-dalam-membuat-akta-jual-beli-tanah-be>
- Ismaya, S. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu.
- Poerana, S. A. (2020). *Sanksi Bagi PPAT yang Membuat Akta Tak Sesuai Data*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data-lt4fe7c8b0c2b9d/>
- Prawesthi, W., & Handayati, N. (2017). *Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(1), 64–78.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Bayumedia Publishing.
- Ruslan, R. A., & Ma'ruf, U. (2017). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara. *Jurnal AKTA*, 4(3), 425–432.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.
- Widiarty, W. S. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian*. Publika Global Media.