

**KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MENCEGAH TINDAK PIDANA KORUPSI MELALUI
PEMBUATAN AKTA TANAH DI ERA DIGITALISASI**

TESIS

**Telah Disetujui Untuk Mengikuti Sidang Tesis
Guna Memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan
Universitas Pasundan**

**Oleh
RONALD NOBELIK PRILIAN
NPM: 238100082**

Di bawah Bimbingan
Dr. Sayid Muhammad Rifki Noval, S.H., M.H.



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

NISKALA

KALUNGGUHAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DINA NYEGAH TINDAK PIDANA KORUPSI NGALIWATAN PEMBUATAN AKTA TANAH DI ERA DIGITALISASI

Sektor pertanahan di Indonesia mangrupa sektor anu paling rentan kana praktek korupsi, kolusi, jeung nepotisme. Pejabat Pembuat Akta Tanah salaku pejabat umum anu nyepeng *publica fides* gaduh kalungguhan anu strategis dina sistem administrasi pertanahan nasional, tapi instrumén akta anu dijieunna berpotensi disalahgunakeun salaku sarana legitimasi tindak pidana korupsi. Fakta ieu kabuktian dina Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG, dimana akta-akta PPAT digunakeun pikeun melegitimasi pangadaan Ruang Terbuka Hijau Pamaréntah Kota Bandung anu pinuh KKN kalayan *mark-up* harga tanah anu nyababkeun karugian kauangan nagara saloba Rp69,6 milyar. Panalungtikan ieu ngarumuskeun dua masalah: kahiji, kumaha tindakan hukum PPAT pra-pembuatan akta supados terhindar tina tindak pidana korupsi; kadua, kumaha kakuatan anu ngariket akta PPAT di luhur perbuatan pidana korupsi.

Panalungtikan ieu ngagunakeun metode yuridis normatif anu sipatna deskriptif-analitis, kalayan pendekatan perundang-undangan, konseptual, jeung pendekatan kasus anu Putusan Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG. Pangumpulan data dilakukeun ngaliwatan studi kapustakaan, analisis putusan pengadilan, sareng wawancara semi-terstruktur. Analisis dilakukeun sacara yuridis kualitatif ngagunakeun Téori Sistem Hukum, Téori Efektivitas Hukum, sareng Téori Kepastian Hukum.

Panalungtikan nyimpulkeun: kahiji, PPAT wajib ngalaksanakeun genep tahapan tindakan hukum pra-pembuatan akta sacara kumulatif, ngawengku verifikasi identitas digital ngaliwatan Disdukcapil, panalungtikan riwayat hak *via digital audit trail*, penilaian profil risiko sareng *Enhanced Due Diligence* ka *Politically Exposed Persons*, verifikasi kawajaran nilai transaksi, penolakan akta kana kausa anu dilarang, sarta dokumentasi digital salaku instrumén perlindungan diri; kadua, kakuatan anu ngariket akta PPAT sipatna kondisional sareng relative lain absolut nalika berhadapan sareng tindak pidana korupsi, sabab asas *fraus omnia corrumpit* sareng prinsip kebenaran materiil dina hukum pidana tiasa nembus kakuatan pembuktian formal akta otentik. Panalungtikan merekomendasikeun réformasi regulasi verifikasi digital PPAT anu terintegrasi lintas instansi, penguatan mekanisme pengawasan, sareng transformasi budaya hukum PPAT kana paradigma agén integritas pertanahan.

Kecap Konci: PPAT, Tindak Pidana Korupsi, Digitalisasi, Kakuatan Ngariket Akta, Kapastian Hukum

ABSTRAK

KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENCEGAH TINDAK PIDANA KORUPSI MELALUI PEMBUATAN AKTA TANAH DI ERA DIGITALISASI

Sektor pertanahan di Indonesia merupakan sektor yang paling rentan terhadap praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum pemegang *publica fides* memiliki kedudukan strategis dalam sistem administrasi pertanahan nasional, namun instrumen akta yang dibuatnya berpotensi disalahgunakan sebagai sarana legitimasi tindak pidana korupsi. Fakta ini terbukti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG, di mana akta-akta PPAT digunakan untuk melegitimasi pengadaan Ruang Terbuka Hijau Pemerintah Kota Bandung yang sarat KKN dengan *mark-up* harga tanah yang merugikan keuangan negara sebesar Rp69,6 miliar. Penelitian ini merumuskan dua identifikasi masalah: pertama, bagaimana tindakan hukum PPAT pra-pembuatan akta agar terhindar dari tindak pidana korupsi; dan kedua, bagaimana kekuatan mengikat akta PPAT di atas perbuatan pidana korupsi.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus pada Putusan Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, analisis putusan, serta wawancara semi terstruktur. Analisis dilakukan secara yuridis kualitatif menggunakan Teori Sistem Hukum, Teori Efektivitas Hukum dan Teori Kepastian.

Penelitian menyimpulkan: pertama, PPAT wajib melakukan tahapan tindakan hukum pra-pembuatan akta secara kumulatif, meliputi verifikasi identitas digital melalui Disdukcapil, penelusuran riwayat hak via *digital audit trail*, penilaian profil risiko dan *Enhanced Due Diligence* terhadap *Politically Exposed Persons*, verifikasi kewajaran nilai transaksi, penolakan akta atas kausa terlarang, serta dokumentasi digital sebagai instrumen perlindungan diri; kedua, kekuatan mengikat akta PPAT bersifat kondisional dan relative bukan absolut ketika berhadapan dengan tindak pidana korupsi, sebab asas *fraus omnia corrumpit* dan prinsip kebenaran materiil dalam hukum pidana dapat menerobos kekuatan pembuktian formal akta otentik. Penelitian merekomendasikan reformasi regulasi verifikasi digital PPAT yang terintegrasi lintas instansi, penguatan mekanisme pengawasan, dan transformasi budaya hukum PPAT menuju paradigma agen integritas pertanahan.

Kata Kunci: PPAT, Tindak Pidana Korupsi, Digitalisasi, Kekuatan Mengikat Akta, Kepastian Hukum

ABSTRACT

THE POSITION OF LAND DEED OFFICIAL IN PREVENTING CORRUPTION THROUGH THE PREPARATION OF LAND DEEDS IN THE DIGITAL ERA

The land sector in Indonesia is one of the most vulnerable sectors to corruption, collusion, and nepotism. The Land Deed Official as a public official holding publica fides occupies a strategic position in the national land administration system; however, the deed instruments it produces can be misused as tools to legitimise criminal corruption. This was evidenced by the Bandung High Court Decision Number 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG, in which PPAT deeds were used to legitimise the procurement of Green Open Space by the Bandung City Government, a scheme rife with price mark-up corruption that caused state losses of Rp69.6 billion. Based on this background, this research formulates two problem statements: first, what legal actions should PPAT take prior to deed preparation to avoid involvement in corruption; and second, what is the binding force of PPAT deeds over criminal corruption acts.

This research employs a normative juridical method of a descriptive-analytical nature, utilising three main approaches: the Statutory Approach, the Conceptual Approach, and the Case Approach focused on the of Decision Number 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG. Data were collected through library research on primary, secondary, and tertiary legal materials, court decision analysis, and semi-structured interviews. Analysis was conducted qualitatively using Legal System Theory, Legal Effectiveness Theory, and Legal Certainty Theory.

*The research concludes: first, PPAT is obligated to perform six cumulative pre-deed legal action steps, namely digital identity verification via civil registry systems, land title history tracing through digital audit trails, risk profile assessment and Enhanced Due Diligence for Politically Exposed Persons, verification of transaction value reasonableness, rejection of deeds over illegal causa, and systematic digital documentation as a self-protection instrument; second, the binding force of PPAT deeds is conditional and relative not absolute when confronted with proven corruption, as the principle of *fraus omnia corrumpit* and the doctrine of material truth in criminal law can penetrate the formal evidentiary force of authentic deeds. The research recommends regulatory reform for integrated cross-agency digital verification, strengthened supervisory mechanisms, and transformation of PPAT legal culture toward a land integrity agent paradigm.*

Keywords: *Land Deed Official (PPAT), Corruption, Digitalisation, Binding Force of Deeds, Legal Certainty*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
NISKALA.....	iii
ABSTRAK.....	Error! Bookmark not defined..iv
<i>ABSTRACT</i>	v
KATA PENGANTAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
B. Identifikasi Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Kegunaan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
E. Kerangka Pemikiran	Error! Bookmark not defined.
F. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Metode Pendekatan.....	33
2. Spesifikasi Penelitian.....	35
3. Tahapan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
4. Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
5. Alat Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
6. Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
7. Lokasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN TEORITIS KEDUDUKAN PPAT DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA KORUPSI DI ERA DIGITALISASI PERTANAHAN	Error! Bookmark not defined.

A. Tinjauan Umum Konsep dan Kedudukan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
B. Tinjauan Umum Penerapan Teori Hukum	Error! Bookmark not defined.
1. Teori Sistem Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
2. Teori Efektivitas Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
3. Teori Kepastian Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III KEDUDUKAN DAN PERAN PPAT DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA KORUPSI PADA SISTEM PERTANAHAN DI ERA DIGITAL.....	
Error! Bookmark not defined.	
A.Landasan Yuridis Kewajiban PPAT dalam Menjamin Kebenaran Formal dan Materiil Akta	Error! Bookmark not defined.
B. Studi Kasus Kelalaian PPAT dalam Tindak Pidana Korupsi Pertanahan ...	Error! Bookmark not defined.
Error! Bookmark not defined.	
BAB IV ANALISIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENCEGAH TINDAK PIDANA KORUPSI MELALUI PEMBUATAN AKTA TANAH DI ERA DIGITALISASI.....	
Error! Bookmark not defined.	
A.Tindakan Hukum PPAT Pra-Pembuatan Akta Agar Terhindar dari Tindak Pidana Korupsi.....	Error! Bookmark not defined.
B. Kekuatan Mengikat Akta PPAT di Atas Perbuatan Pidana Korupsi	Error! Bookmark not defined.
Error! Bookmark not defined.	
BAB V PENUTUP	
Error! Bookmark not defined.	
A. Simpulan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	7

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Aslan Noor. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia, Cet 1*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2006.
- Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Bernard L Tanya, Yoan N. Simanjuntak, and Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- C.F.G. Sunaryati Hartono. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung: PT. Alumni, 2006.
- C S T Kansil et al., *"Kamus Istilah Hukum,"* Jakarta: Dictionary of Legal Terms, 2009.
- Dikdik M. Arif Mansur and Elisatris Gultom, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Dicky Eko Prasetyo etc, *Filsafat Hukum Pancasila: (Kajian Filsafat, Hukum, dan Politik)*. Jakarta: Penerbit Kreasi Cendekia Pustaka, 2020.
- Etin Indrayani. *E-Government : Konsep, Implementasi Dan Perkembangannya Di Indonesia, Lembaga Pendidikan Dan Pelatihan Balai Insan Cendekia*, 2020.
- E Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cet 9*, in *Ichtiar*, Jakarta. Djakarta: PT. Penerbit dan Balai Buku, 1966.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1992.
- , *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999.
- Habib Adjie, I Made Pria Dharsana, and Muhammad Hafidh. *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2020.
- , *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

- . *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2020.
- , *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cetakan I*, Bandung: Penerbit Refika Aditama, 2008.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, USA: Harvard University Press, 1949.
- , *General Theory of Law and State* (London: Oxford University Press, 1949).
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Anders Wedberg, New York: Russell & Russell, 1961.
- Henk Addink, *Good Governance Concept and Context*, United Kingdom, 2019.
- Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Herowati Poesoko, *Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Ilmu*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2011.
- Ian McLeod, *Legal Theory*, in *Macmillan Law Master*, London: Macmillan Press Ltd, 1999.
- Indrayani. *E-Government : Konsep, Implementasi Dan Perkembangannya Di Indonesia*.
- Jan Gijssels dan Mark van Hoecke, *Wat is Rechtsteorie?*, Antwerpen: Kluwer, 1982.
- Jimly Asshiddiqie and M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006.
- Jerome Hall, *General Principles of Criminal Law : Second Edition*, New York: The Bobbs Merrill Company, 1960.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Huku Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing, 2007.
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective, Contemporary Sociology*. New York: Russel Sage Foundation, 1987.
- . *The Legal System: A Social Science Perspective, Contemporary Sociology*. New York: Russel Sage Foundation, 1987.
- . *The Legal System: A Social Science Perspective, Contemporary Sociology*. New York: Russel Sage Foundation, 1987.
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 1975.
- Lawrence M. Friedman and Grant M. Hayden, *American Law An Introduction : Thrid Edition*. United State of America: Oxford University Press, 2017.
- , *American Law An Introduction : Thrid Edition*. United State of America: Oxford University Press, 2017.
- Lon L. Fuller, *The Morality of Law, edisi revisi*, New Haven: Yale University Press, 1969.

- Marwan Effendy, *Tipologi Kejahatan Perbankan dari Perspektif Hukum Pidana*, Jakarta: Sumber Ilmu Jaya, 2005.
- Muhamad Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Otje Salman S and Anthon F. Susanto, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- , *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019
- Piatur Pangaribuan and Arie Purnomosidi, *Negara Hukum Pancasila Dalam Kerangka NKRI*. Surakarta: Cakrawala Media, 2012.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Rusdianto Sesung, Fayakundia Putra Sufi, Roosalina Kartini, Jeffry Tanugraha, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. Surabaya: De.Rozarie, 2017.
- Romli Atmasasmita, *Hukum Kejahatan Bisnis: Teori & Praktik di Era Globalisasi*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Salman and Susanto, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*. 2021.
- Salim and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Siti Marwiyah. *Strategi Dalam Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik Di Era Digitalisasi*. Probolinggo, 2023.
- Siti Malikhatus Badriyah, *Penemuan Hukum Dalam Konteks Pencarian Keadilan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010.
- Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2008.
- , *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- , *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV. Ramadja Karya, 1988.
- Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- , *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.

- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 1996.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Widodo, *Metodelogi Penelitian*. Depok: Rajawali Pers, 2018.
- , *Metodelogi Penelitian*. Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Zainal Arifin Mochtar and Eddy O.S Hiariej, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Memahami Kaidah, Teori, Asas Dan Filsafat Hukum*, in Zainal Arifin Mochtar Eddy O.S Hiariej. Yogyakarta, 2021.
- , *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Antinomi Hukum, 2021.

B. Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2015 Tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik
 Permen ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah
 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 Kode Etik PPAT yang ditetapkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

C. Sumber Lainnya

1. Website

- Agus Riyanto, “*Penegakan Hukum, Masalahnya apa?*” <https://business-law.binus.ac.id/2018/12/26/penegakan-hukum-masalahnya-apa/>, diakses pada tanggal 02 Mei 2026, Pukul 11.04 Wib.
- Andrean W. Finaka, “*Indeks Literasi Digital Indonesia Meningkat Lagi*,” *Indonesiabaik.id*, 2023, <https://indonesiabaik.id/infografis/indeks-literasi-digital-indonesia-meningkat-lagi>, diakses pada tanggal 28 Agustus 2024, pukul 15.01 Wib.
- David Hirsch, “*New Global Connectivity Data Shows Growth, but Divides Persist: Analysis on Internet Traffic and 5G Network Coverage Highlights the Gaps between High-Income and Low-Income Countries*,” 2023, <https://www.itu-int.translate.goog/en/mediacentre/Pages/PR-2023-11-27-facts-and-figures-measuring-digital-development.aspx>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2024, pukul 13.00 Wib.
- Dea Paraskevopoulos, “*Estonia – a European and Global Leader in the Digitalisation of Public Services*,” *communications manager for digital services at the e-estonia briefing centre*, 2021, <https://e-estonia-com.translate.goog/estonia-a-european-and-global-leader-in-the-digitalisation-of-public-services/?>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2024, pukul 13.15 Wib.
- Humas, “*Bentuk Korupsi Di Sektor Pertanahan Penyebab Ketidakpastian Hukum Dan Status Tanah*,” *Seputar Birokrasi Artikel Seputar Pemerintahan*, 2023, <https://seputarbirokrasi.com/bentuk-korupsi-di-sektor-pertanahan-penyebab-ketidakpastian-hukum-dan-status-tanah/>, diakses pada tanggal 4 Desember 2024, pukul 18.35 Wib.
- Inaz Nugroho, “*Menyelami Unsur Efektivitas Hukum Dalam Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman*,” *Kompasiana*, 2023, <https://www.kompasiana.com/inaznugroho5385/64dfc0ed4addee61051a4b34/menyelami-unsur-efektivitas-hukum-dalam-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2024, pukul 10.00 Wib.

- Muhammad Arif, “*APJII Jumlah Pengguna Internet Indonesia Tembus 221 Juta Orang*,” 2024, <https://apjii.or.id/berita/d/apjii-jumlah-pengguna-internet-indonesia-tembus-221-juta-orang>, diakses pada tanggal 20 Agustus 2024, pukul 14.30 Wib.
- Pratiwi Agustini, “*Indeks Literasi Digital Indonesia Kembali Meningkatkan Tahun 2022*,” *Pemberdayaan Informatika*, 2023, <https://aptika.kominfo.go.id/2023/02/indeks-literasi-digital-indonesia-kembali-meningkat-tahun-2022/>, diakses pada tanggal 28 Agustus 2024, pukul 15.00 Wib.
- Rifqi Qowiyul Iman, “*Relasi Konseptual Antara Budaya Hukum dan Negara Hukum di Indonesia*,” 2025, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/relasi-konseptual-antara-budaya-hukum-dan-negara-hukum-0vu>, diakses pada tanggal 01 Mei 2026, Pukul 20.01 Wib.
- Ronald, “*Seminar Sertifikat Elektronik Di Surabaya: Menyongsong Era Digital Dalam Pertanahan*,” 17 Oktober, 2024, <https://metrotimes.news/seminar-sertifikat-elektronik-di-surabaya-menyongsong-era-digital-dalam-pertanahan/>, diakses pada tanggal 4 Desember 2024, pukul 17.20 Wib.
- Rochania Ayu Yunanda, “*Pengendalian Internal di Era Digital dengan Blockchain-Based Audit trail*,” 2025, <https://binus.ac.id/bekasi/accounting-technology/2025/12/11/pengendalian-internal-di-era-digital-dengan-blockchain-based-audit-trail/>, diakses pada tanggal 30 Januari 2026, pukul 13.45 Wib.

2. Jurnal

- Andi Taletting Langi, "Seminar Adaptasi Notaris Terhadap Verifikasi Substantif dan Penguatan Peran Notaris Dalam Menjaga Kepastian Hukum", PPT, *Pengurus Wilayah Banten Ikatan Notaris Indonesia, Tangerang*, 2026, hlm.2
- Ahmad Haikal et al., “Peran Teknologi Informasi Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Di Era Digital,” *ResearchGate* Vol. 1 (2023): 1–13.
- Aldani Alam, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat Ppat Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN),” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* Vol. 2, no. 9 (2023): 3576–3588.
- Adinegoro, “Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.

- Arief Hidayat, "Negara Hukum Berwatak Pancasila," *Makalah Yang Sama Pernah Disampaikan Pada Acara Seminar Nasional Dalam Rangka Pekan Fakultas Hukum 2017 Universitas Atmajaya Yogyakarta, Pada 9 September 2017 Bertempat Di Gedung Bonaventura Universitas Atmajaya, Yogyakarta*, (2017), 1–13.
- Askari Razak, "Mewujudkan Pemilu Adil dan Bermartabat: Suatu Tinjauan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum* Volume 12 Nomor 2 (2023): 471–488
- Bayu Adi WIBowo dan Fitri Yani, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan dan Akuntabel," *Universitas Dharmawangsa No. 1, Volume 4* (2025).1773-1781.
- Benny Gabriel Sinaga, Pristika Handayani, Alwan Hadiyanto, "Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Pencegahan Sengketa Jual Beli Tanah," *Jurnal USM Law Review* Vol 9 No 2 (2026): 934-955
- Christian Matt, Thomas Hess, and Alexander Benlian, "Digital Transformation Strategies," *ResearchGate: Business and Information Systems Engineering* 57, no. 5 (2015): 339–343.
- Deviana Putri1 dan Ana Silviana, "Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Legalstanding Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, Issue.3 (2025) 588-598.
- Erfa, "Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy).
- Fira Saputri Yanuari, Daffa Prangsi Rakisa Wijaya Kusuma, "Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang", *Padjadjaran Law Review* Volume 8, Nomor 2, (2020), 27-40.
- Ichsan Aulia and Kholis Roisah, "Implikasi Kewajiban Pelaporan Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang: Antara Kerahasiaan Jabatan dan Kewajiban Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 3 (2025).
- , "Implikasi Kewajiban Pelaporan Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang: Antara Kerahasiaan Jabatan dan Kewajiban Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 3 (2025).
- , "Implikasi Kewajiban Pelaporan Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang: Antara Kerahasiaan Jabatan dan Kewajiban Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 3 (2025).
- , "Implikasi Kewajiban Pelaporan Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang: Antara Kerahasiaan

- Jabatan dan Kewajiban Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5 No. 3 Tahun (2025)
- Kanti B Jalaludin, Muhammad Ihsan, Muhamad Amali, A Novatina, Muhamad Maula, MuhamadNadhiroh and Mangar I., "Analisis Terhadap Konsep-Konsep Hukum," *El-Iqthisad jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, no. 1 (2024):
- Kukuh Sudarmanto, Zaenal Arifin, and Tirsa Tatara, "Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal Usm Law Review* Vol. 6, no. 1 (2023): 310.
- Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang," *Jurnal Administrasi Publik* Vol. 19, no. 1 (2023): 26–49. Kuntum Chairum Ummah, "Draft: Rencana Strategis 2020-2024 Kementerian Komunikasi Dan Informatika," *Strategic Plan 2020-2024 Ministry of Communication and Informatics*, 2020.
- Lalu M. Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum," *Jurnal Usm Law Review* Vol. 5, no. 1 (2022): 110–127.
- , "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum", *Jurnal USM Law Review*, Vol 5 No 1 (2022), 110-127
- Michael E. Parrish, "Book Review: Friedman's Law" *American Law in the Twentieth Century*. By Lawrence M. Friedman. New Haven: Yale University Press", *PARRISHFINAL*, (2003), 925-959.
- Mirza Cyntia Pramesti, Fendi Setyawan, Ermanto Fahamsyah, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Kegagalan Legal Due Diligence dalam Pendirian Perseroan Terbatas", *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora* Vol: 6, No 2, (2026),
- Muhammad Fachri Herawza et al., "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 2330–2337
- Mochammad Tanzil Multazam and Aan Eko Widiarto, "Digitalisasi Pada Sistem Hukum: Peluang Dan Tantangan Bagi Indonesia," *Indonesian Journal of Innovation Studies Rechtsidee* Vol. 11, no. 2 (2023): 1–12
- Novarisma Listiarini Prastowo, "Principles of Caution by Land Deed Officials (PPAT) In Transfer of Land Rights," *JIHAD: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi* Vol. 7, no. 4 (2025): 804-812
- Poornima Paidipaty, "'Tortoises All the Way down': Geertz, Cybernetics and 'Culture' at the End of the Cold War," *Sagepub Journals Anthropological Theory* Vol. 20, no. 1 (2020): 1–33.

- Riswan Erfa, "Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy)," *Jurnal Pertanahan* Vol. 10, no. 1 (2021): 39–59.
- Reskah Hartati, Arina Novizas Shebubakar, "Pertanggungjawaban Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerbitan Akta atas Tanah Sengketa," *Jurnal USK Riwayat*, (2025): 7767-7779.
- Salamat Lumbon Gaol, "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 10, no. 1 (2019): 87–117.
- Savina Anggun Lestari et al., "Analisis Tantangan Negara Hukum Dalam Menegakkan Hukum Tata Negara Di Era Digital," *Jurnal Relasi Publik* 1, no. 2 (2023): 29–43.
- Shinta Pangesti, Grace I Darmawan, and Cynthia P. Limantara, "The Regulatory Concept of Cyber Notary in Indonesia," *Journal Rechtsidee* Vol. 7 (2020): 1–18.
- Sihar Hamonangan Sianturi dan Martono Anggustir, *Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah: Hubungan Fungsional Ppat Dengan Kantor Pertanahan Dan Implikasinya Bagi Masyarakat*, *Jurnal Prisma Hukum*, Vol. 8, no.12 (2024): 74-82.
- Suardi, Fakhruddin Azmi, and Nurika Khalila Daulay, "Perkembangan International Standard of Organization," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol. 23, no. 3 (2023): 2625–2630.
- Suyatno, "Kelemahan Teori Sistem Hukum Menurut Lawrence M.Friedman Dalam Hukum Indonesia," *Ius Facti: Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno* 2, no. 1 (2019): Hal. 199-200.
- Thomas Hess et al., "Options For Formulating a Digital Transformation Strategy," *ResearchGate: Digital Transformation Strategy MIS Quarterly Executive* 15, no. 2 (2016): 103–119
- Yuddin Chandra Nan Arif, "Dimensi Perubahan Hukum Dalam Perspektif Sistem Hukum Terbuka," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* Vol. I, no. 1 (2013): 113–127.
- Vidya Maharani, Enny Koeswarni, and Aad Rusyad Nurdin, "Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019 Pn Pdg)", *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 36 (2020).

3. Media Koran

- Mohamad Arief Gunawan, *Pendidikan dalam Harian Pikiran Rakyat*, Bandung, Senin 24 November 2025.

Rangkuman Tesis

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab I tesis ini membahas mengenai pentingnya kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah tindak pidana korupsi di sektor pertanahan, terutama dalam menghadapi perkembangan digitalisasi administrasi pertanahan. Tanah dipandang bukan hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, politik, budaya, dan spiritual bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, persoalan kepemilikan dan pengelolaan tanah memiliki hubungan erat dengan perlindungan hak masyarakat serta kepastian hukum. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah memiliki komitmen untuk menciptakan sistem pertanahan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Dalam perkembangan modern, sektor pertanahan mengalami transformasi melalui digitalisasi. Digitalisasi administrasi pertanahan menjadi salah satu upaya untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas pelayanan publik. Salah satu bentuk transformasi tersebut adalah penerapan sertifikat elektronik dan penggunaan sistem administrasi berbasis teknologi. Namun, perubahan menuju sistem digital tidak hanya memberikan peluang, tetapi juga menghadirkan tantangan, seperti kesiapan infrastruktur teknologi, keamanan data, serta kemampuan sumber daya manusia dalam memahami sistem digital.

PPAT memiliki posisi strategis dalam sistem pertanahan karena merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik terkait perbuatan hukum atas tanah. Akta yang dibuat PPAT menjadi instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi pertanahan. Akan tetapi, posisi strategis tersebut juga memiliki potensi risiko apabila akta digunakan sebagai alat legitimasi terhadap tindakan yang bertentangan dengan hukum, termasuk tindak pidana korupsi.

Permasalahan korupsi dalam sektor pertanahan menjadi salah satu isu serius karena melibatkan nilai ekonomi yang besar serta dapat menyebabkan kerugian bagi negara maupun masyarakat. Bentuk penyimpangan yang sering terjadi antara lain manipulasi dokumen tanah, pemalsuan sertifikat, transaksi tanah ilegal, hingga penyalahgunaan program administrasi pertanahan. Digitalisasi memang memiliki potensi untuk mengurangi peluang manipulasi karena meningkatkan keterlacakan data dan transparansi proses, tetapi keberhasilannya tetap bergantung pada integritas pejabat yang menjalankan sistem tersebut.

Penelitian ini mengambil perhatian khusus terhadap kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG mengenai korupsi pengadaan

Ruang Terbuka Hijau Pemerintah Kota Bandung. Dalam kasus tersebut, akta-akta PPAT digunakan sebagai instrumen untuk mendukung proses transaksi tanah yang mengandung unsur korupsi berupa penggelembungan harga tanah (mark-up), sehingga menyebabkan kerugian keuangan negara sebesar Rp69,6 miliar. Kasus tersebut menunjukkan bahwa akta autentik yang dibuat PPAT tidak dapat hanya dipandang sebagai dokumen formal, tetapi juga memiliki tanggung jawab hukum dalam memastikan kebenaran transaksi yang dituangkan di dalamnya.

Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini berangkat dari pemikiran bahwa PPAT memiliki tanggung jawab preventif dalam mencegah terjadinya tindak pidana korupsi melalui penerapan prinsip kehati-hatian sebelum pembuatan akta. PPAT tidak hanya bertugas memastikan kelengkapan administratif, tetapi juga harus melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, status objek tanah, kewajaran transaksi, serta memastikan bahwa transaksi tersebut tidak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum. Dalam era digitalisasi, mekanisme verifikasi berbasis teknologi menjadi peluang untuk memperkuat fungsi pencegahan tersebut.

Bab I juga menjelaskan bahwa penelitian ini menggunakan beberapa teori sebagai dasar analisis, yaitu Teori Sistem Hukum, Teori Efektivitas Hukum, dan Teori Kepastian Hukum. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman digunakan untuk melihat bagaimana struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum memengaruhi efektivitas peran PPAT dalam sistem pertanahan. Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto digunakan untuk menganalisis penerapan aturan hukum dalam praktik, termasuk faktor hukum, aparat penegak hukum, fasilitas, masyarakat, dan budaya hukum. Sementara itu, Teori Kepastian Hukum digunakan untuk memahami pentingnya kejelasan aturan dalam memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat maupun pejabat yang menjalankan kewenangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan dua identifikasi masalah utama, yaitu:

1. Bagaimana tindakan hukum PPAT sebelum pembuatan akta agar dapat menghindari keterlibatan dalam tindak pidana korupsi?
2. Bagaimana kekuatan mengikat akta PPAT apabila berkaitan dengan suatu perbuatan pidana korupsi?

Tujuan penelitian ini adalah mengkaji serta menganalisis tindakan hukum preventif yang harus dilakukan PPAT dan menganalisis kedudukan kekuatan pembuktian akta PPAT ketika berhadapan dengan perkara korupsi.

Secara keseluruhan, Bab I menunjukkan bahwa digitalisasi pertanahan harus dipahami bukan hanya sebagai perubahan teknologi administratif, tetapi sebagai bagian dari reformasi hukum yang membutuhkan keseimbangan antara teknologi, regulasi,

dan integritas profesi PPAT. PPAT memiliki peran penting sebagai penjaga kepastian hukum pertanahan sekaligus sebagai salah satu aktor yang dapat memperkuat upaya pencegahan korupsi. Melalui penguatan regulasi, peningkatan pengawasan, serta pemanfaatan teknologi digital yang tepat, sistem pertanahan Indonesia diharapkan menjadi lebih transparan, akuntabel, dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Bab II Tinjauan Teoritis Kedudukan PPAT dalam Pencegahan Tindak Pidana Korupsi di Era Digitalisasi Pertanahan

Bab II menjelaskan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu unsur penting dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia. PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai berbagai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT memiliki fungsi strategis karena akta yang dibuatnya menjadi dasar dalam proses perubahan, pemindahan, dan pembuktian hak atas tanah.

Dalam perspektif hukum pertanahan, akta PPAT bukan hanya sekadar dokumen administratif, tetapi memiliki nilai pembuktian yang kuat karena dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan resmi. Oleh sebab itu, PPAT memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi aspek formal maupun materiil. Aspek formal berkaitan dengan terpenuhinya prosedur dan persyaratan pembuatan akta, sedangkan aspek materiil berkaitan dengan kebenaran substansi dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

Bab II juga menjelaskan bahwa kedudukan PPAT semakin kompleks dalam perkembangan era digitalisasi. Transformasi digital dalam sektor pertanahan membawa perubahan terhadap mekanisme pelayanan, verifikasi data, dan penyimpanan dokumen pertanahan. Digitalisasi memberikan peluang untuk meningkatkan transparansi dan mengurangi potensi penyalahgunaan kewenangan, tetapi pada sisi lain juga menghadirkan tantangan baru berupa keamanan data, validitas informasi elektronik, serta kesiapan PPAT dalam menggunakan teknologi.

Dalam konteks pencegahan korupsi, PPAT memiliki posisi preventif karena berada pada tahap awal suatu transaksi pertanahan. Melalui kewajiban pemeriksaan dan verifikasi sebelum pembuatan akta, PPAT dapat mencegah terjadinya penyimpangan hukum. Prinsip kehati-hatian menjadi dasar utama bagi PPAT agar tidak hanya melihat kelengkapan administratif, tetapi juga memastikan bahwa transaksi yang dibuat tidak mengandung unsur penipuan, manipulasi, atau tujuan yang bertentangan dengan hukum.

Selanjutnya, Bab II membahas penggunaan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman sebagai salah satu pisau analisis dalam penelitian. Teori ini menjelaskan bahwa keberhasilan suatu sistem hukum dipengaruhi oleh tiga komponen utama, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Dalam penelitian ini, struktur hukum berkaitan dengan keberadaan PPAT dan lembaga pertanahan yang menjalankan sistem hukum. Substansi hukum berkaitan dengan regulasi mengenai jabatan PPAT, pertanahan, serta pencegahan korupsi. Sementara budaya hukum berkaitan dengan nilai, kesadaran, dan integritas para pihak yang menjalankan sistem tersebut.

Melalui teori sistem hukum, digitalisasi pertanahan dapat dipahami sebagai bagian dari perubahan sistem hukum secara keseluruhan. Teknologi tidak akan efektif apabila tidak didukung oleh regulasi yang jelas, aparat yang kompeten, serta budaya hukum yang menjunjung integritas. Dengan demikian, keberhasilan digitalisasi tidak hanya bergantung pada keberadaan sistem elektronik, tetapi juga pada kemampuan PPAT dan lembaga terkait dalam menjalankan fungsi hukum secara bertanggung jawab.

Bab II kemudian menggunakan Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto untuk melihat sejauh mana aturan hukum mengenai PPAT dapat diterapkan dalam praktik. Teori ini menjelaskan bahwa efektivitas hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor hukum itu sendiri, faktor aparat penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan.

Dalam kaitannya dengan PPAT, efektivitas hukum dapat dilihat dari bagaimana seorang PPAT menjalankan kewajibannya dalam membuat akta secara benar, menerapkan prinsip kehati-hatian, serta memanfaatkan teknologi digital untuk meningkatkan transparansi. Apabila regulasi telah tersedia tetapi tidak didukung oleh pengawasan dan integritas pelaksana, maka tujuan pencegahan korupsi tidak akan tercapai secara optimal.

Selain itu, Bab II membahas Teori Kepastian Hukum sebagai dasar untuk memahami fungsi akta PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Kepastian hukum mengandung makna bahwa hukum harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak sehingga masyarakat memperoleh rasa aman dalam melakukan transaksi pertanahan. Dalam konteks PPAT, kepastian hukum diwujudkan melalui pembuatan akta autentik yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun, Bab II juga menunjukkan bahwa kekuatan hukum akta PPAT tidak bersifat mutlak apabila ternyata terdapat unsur tindak pidana di dalam proses pembuatannya. Akta autentik memang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, tetapi apabila terbukti dibuat berdasarkan tindakan melawan hukum seperti korupsi, maka nilai pembuktiannya dapat diuji kembali melalui proses hukum pidana.

Secara keseluruhan, Bab II memberikan dasar pemikiran bahwa PPAT memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Peran PPAT tidak hanya sebatas membuat dokumen hukum, tetapi juga menjadi bagian dari mekanisme pencegahan korupsi. Era digitalisasi memberikan peluang besar untuk memperkuat fungsi tersebut melalui sistem yang lebih transparan, terdokumentasi, dan mudah diawasi. Namun, keberhasilan pencegahan korupsi tetap membutuhkan keseimbangan antara regulasi, teknologi, profesionalitas PPAT, serta budaya hukum yang berintegritas.

Bab III Kedudukan dan Peran PPAT dalam Pencegahan Tindak Pidana Korupsi pada Sistem Pertanahan di Era Digital

Bab III membahas secara lebih mendalam posisi PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin keabsahan suatu transaksi pertanahan. PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta tanah, tetapi juga memiliki peran penting dalam menjaga agar setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam sistem pertanahan Indonesia, akta PPAT menjadi salah satu instrumen penting yang memberikan kepastian hukum terhadap peralihan maupun pembebanan hak atas tanah.

Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan publik, PPAT memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta. Kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui pemeriksaan terhadap identitas para pihak, kewenangan bertindak, keabsahan dokumen, status objek tanah, serta kesesuaian antara perbuatan hukum yang dilakukan dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut penting karena kesalahan atau kelalaian dalam proses pembuatan akta dapat membuka peluang terjadinya penyalahgunaan dokumen hukum untuk mendukung tindakan yang melanggar hukum.

Bab ini menjelaskan bahwa tanggung jawab PPAT berkaitan erat dengan dua aspek utama, yaitu kebenaran formal dan kebenaran materiil akta. Kebenaran formal berkaitan dengan terpenuhinya prosedur administratif dan persyaratan hukum dalam pembuatan akta. PPAT wajib memastikan bahwa para pihak hadir, memiliki identitas yang benar, memiliki kewenangan atas objek tanah, serta memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh peraturan.

Sementara itu, kebenaran materiil berkaitan dengan substansi atau keadaan sebenarnya dari transaksi yang dituangkan dalam akta. Dalam konteks pencegahan korupsi, PPAT tidak cukup hanya memastikan kelengkapan dokumen secara administratif, tetapi juga harus memiliki kepekaan terhadap kemungkinan adanya penyimpangan, seperti transaksi dengan nilai yang tidak wajar, penggunaan dokumen palsu, atau adanya kepentingan tersembunyi yang bertentangan dengan hukum.

Dalam era digitalisasi pertanahan, kewajiban PPAT mengalami perkembangan karena proses administrasi pertanahan mulai menggunakan sistem elektronik. Digitalisasi memberikan peluang untuk meningkatkan transparansi dan akurasi data melalui sistem pencatatan elektronik, verifikasi data, serta rekam jejak digital. Dengan adanya sistem digital, proses pemeriksaan terhadap objek tanah dapat dilakukan secara lebih efektif karena informasi pertanahan dapat ditelusuri dengan lebih mudah.

Namun, Bab III juga menunjukkan bahwa digitalisasi bukan berarti menghilangkan seluruh risiko penyimpangan. Teknologi tetap membutuhkan manusia yang memiliki integritas dan pemahaman hukum yang baik. Sistem digital dapat menjadi alat pencegahan korupsi apabila digunakan secara benar, tetapi dapat pula menjadi sarana baru bagi manipulasi apabila terdapat penyalahgunaan akses atau lemahnya pengawasan.

Selanjutnya, Bab III membahas studi kasus kelalaian PPAT dalam perkara korupsi pertanahan, khususnya kasus yang berkaitan dengan Putusan Nomor 28/TIPIKOR/2020/PT.BDG. Kasus tersebut menunjukkan adanya hubungan antara proses pembuatan akta tanah dengan tindak pidana korupsi dalam pengadaan Ruang Terbuka Hijau Pemerintah Kota Bandung. Dalam perkara tersebut, akta PPAT menjadi bagian dari rangkaian transaksi yang digunakan untuk mendukung proses pengalihan tanah dengan nilai yang telah dimanipulasi.

Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta PPAT memiliki kedudukan penting dalam suatu transaksi pertanahan, tetapi keberadaan akta autentik tidak dapat dijadikan perlindungan apabila proses pembuatannya berkaitan dengan tindakan melawan hukum. Akta yang dibuat secara formal tetap dapat kehilangan kekuatan perlindungannya apabila terbukti terdapat unsur penipuan, penyalahgunaan kewenangan, atau tindak pidana korupsi di balik proses pembuatannya.

Bab III menegaskan bahwa PPAT memiliki posisi strategis sebagai salah satu pihak yang dapat melakukan pencegahan korupsi sejak tahap awal transaksi tanah. Melalui penerapan prinsip kehati-hatian, pemeriksaan dokumen secara menyeluruh, pemanfaatan sistem digital, serta kepatuhan terhadap regulasi, PPAT dapat membantu menciptakan sistem pertanahan yang lebih transparan dan berintegritas.

Dengan demikian, inti pembahasan Bab III adalah bahwa tanggung jawab PPAT tidak berhenti pada aspek administratif pembuatan akta, tetapi mencakup tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak menjadi alat legitimasi bagi tindakan korupsi. Digitalisasi pertanahan menjadi peluang besar untuk memperkuat fungsi tersebut, tetapi tetap membutuhkan profesionalitas, pengawasan, dan integritas dari PPAT sebagai pejabat yang menjalankan kewenangan negara.

Bab IV Analisis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mencegah Tindak Pidana Korupsi Melalui Pembuatan Akta Tanah di Era Digitalisasi

Bab IV membahas hasil analisis mengenai bagaimana kedudukan dan tanggung jawab PPAT dalam mencegah terjadinya tindak pidana korupsi melalui proses pembuatan akta tanah. Dalam bab ini dijelaskan bahwa PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif dalam membuat akta autentik, tetapi juga memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan yang dituangkan dalam akta tidak bertentangan dengan hukum.

Pembahasan pertama berfokus pada tindakan hukum PPAT sebelum pembuatan akta. Berdasarkan hasil analisis penelitian, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian melalui beberapa tahapan pemeriksaan sebelum akta dibuat. Tindakan tersebut menjadi bentuk pencegahan agar PPAT tidak terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam tindak pidana korupsi.

Tahapan pertama adalah melakukan verifikasi identitas para pihak secara digital. PPAT harus memastikan bahwa pihak yang melakukan transaksi benar-benar memiliki identitas yang sah dan sesuai dengan data kependudukan. Pemanfaatan sistem digital, termasuk integrasi data kependudukan, menjadi salah satu instrumen penting untuk mencegah penggunaan identitas palsu atau penyalahgunaan kewenangan dalam transaksi tanah.

Tahapan kedua adalah melakukan penelusuran riwayat hak atas tanah melalui digital audit trail. Pemeriksaan terhadap sejarah kepemilikan tanah menjadi penting untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak memiliki permasalahan hukum, sengketa, atau beban hak tertentu. Melalui sistem digital, riwayat perubahan data tanah dapat lebih mudah ditelusuri sehingga mengurangi peluang manipulasi informasi.

Tahapan berikutnya adalah melakukan penilaian profil risiko dan Enhanced Due Diligence terhadap Politically Exposed Persons (PEP). Dalam konteks pencegahan korupsi, transaksi yang melibatkan pejabat publik atau pihak yang memiliki hubungan dengan kekuasaan perlu mendapatkan pemeriksaan lebih mendalam karena memiliki potensi konflik kepentingan maupun penyalahgunaan kewenangan.

Selain itu, PPAT juga wajib melakukan verifikasi kewajaran nilai transaksi. Hal ini berkaitan erat dengan kasus korupsi pertanahan yang sering menggunakan modus penggelembungan harga tanah. PPAT harus memiliki kepekaan terhadap nilai transaksi yang tidak wajar dan tidak boleh hanya mencatat angka yang diberikan para pihak tanpa melakukan pemeriksaan yang memadai.

PPAT juga memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila ditemukan adanya kausa yang dilarang oleh hukum. Prinsip ini menunjukkan bahwa PPAT bukan hanya pihak yang mencatat kehendak para pihak, tetapi memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa perbuatan hukum tersebut memiliki tujuan yang sah. Apabila suatu transaksi mengandung indikasi penyimpangan atau bertujuan mendukung tindak pidana, PPAT harus menolak untuk membuat akta tersebut.

Tahapan terakhir adalah dokumentasi digital sebagai instrumen perlindungan diri PPAT. Penyimpanan bukti pemeriksaan dan proses pembuatan akta secara sistematis dapat menjadi bentuk pertanggungjawaban apabila di kemudian hari muncul permasalahan hukum. Dokumentasi tersebut menunjukkan bahwa PPAT telah menjalankan kewajibannya berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Pembahasan kedua dalam Bab IV berkaitan dengan kekuatan mengikat akta PPAT ketika berhadapan dengan tindak pidana korupsi. Dalam hukum perdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Namun, penelitian ini menegaskan bahwa kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak.

Akta PPAT memiliki kekuatan mengikat yang bersifat kondisional dan relatif. Artinya, akta tersebut tetap memiliki nilai pembuktian selama proses pembuatannya sesuai dengan hukum. Akan tetapi, apabila terbukti bahwa akta tersebut digunakan sebagai bagian dari tindak pidana korupsi, maka kekuatan formal akta dapat diuji dan bahkan dapat dikesampingkan melalui proses hukum pidana.

Dalam analisisnya, penelitian menggunakan prinsip *fraus omnia corrumpit*, yaitu prinsip bahwa suatu tindakan yang dilakukan dengan kecurangan dapat merusak akibat hukum yang ditimbulkannya. Prinsip ini menunjukkan bahwa dokumen hukum yang secara formal tampak sah tidak dapat memberikan perlindungan apabila terbukti terdapat unsur kejahatan di balik pembuatannya.

Selain itu, prinsip kebenaran materiil dalam hukum pidana memungkinkan aparat penegak hukum untuk melihat lebih jauh dari sekadar aspek formal suatu dokumen. Dalam perkara korupsi, hakim tidak hanya menilai keberadaan akta secara administratif, tetapi juga melihat proses, tujuan, dan keadaan sebenarnya di balik transaksi tersebut.

Melalui analisis menggunakan Teori Sistem Hukum, Teori Efektivitas Hukum, dan Teori Kepastian Hukum, Bab IV menunjukkan bahwa pencegahan korupsi pertanahan tidak dapat hanya bergantung pada keberadaan aturan. Sistem hukum membutuhkan dukungan struktur yang kuat, regulasi yang jelas, teknologi yang memadai, serta budaya hukum yang menjunjung integritas.

Pada akhirnya, penelitian merekomendasikan perlunya reformasi regulasi mengenai verifikasi digital PPAT yang terintegrasi antarinstansi, peningkatan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, serta perubahan paradigma profesi PPAT menjadi agen integritas dalam sistem pertanahan nasional.

Bab V Penutup

Bab V menyajikan hasil akhir dari penelitian mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya pencegahan tindak pidana korupsi pada sektor pertanahan melalui mekanisme pembuatan akta di era digitalisasi. Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, penelitian ini menunjukkan bahwa PPAT memiliki kedudukan strategis sebagai pejabat umum yang tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab preventif dalam menjaga integritas sistem pertanahan nasional.

A. Simpulan

Simpulan pertama penelitian menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan berbagai tindakan hukum sebelum pembuatan akta sebagai bentuk pencegahan terhadap kemungkinan keterlibatan dalam tindak pidana korupsi. Tindakan tersebut dilakukan melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan pemeriksaan menyeluruh terhadap seluruh aspek transaksi pertanahan.

Dalam penelitian ini ditemukan bahwa terdapat enam tahapan tindakan hukum yang harus dilakukan PPAT secara kumulatif sebelum membuat akta. Tahapan tersebut meliputi:

1. Verifikasi identitas para pihak secara digital, yaitu memastikan bahwa pihak yang melakukan transaksi merupakan subjek hukum yang benar dan memiliki kewenangan yang sah.
2. Penelusuran riwayat hak atas tanah melalui digital audit trail, yaitu melakukan pemeriksaan terhadap sejarah kepemilikan dan status hukum objek tanah untuk memastikan tidak terdapat permasalahan hukum yang tersembunyi.
3. Penilaian profil risiko dan Enhanced Due Diligence terhadap Politically Exposed Persons (PEP), yaitu melakukan pemeriksaan lebih mendalam terhadap pihak-pihak yang memiliki hubungan dengan jabatan publik atau kekuasaan tertentu karena memiliki potensi risiko lebih tinggi terhadap penyalahgunaan kewenangan.
4. Verifikasi kewajaran nilai transaksi, yaitu memastikan bahwa nilai yang tercantum dalam akta sesuai dengan kondisi sebenarnya dan tidak mengandung unsur manipulasi harga.
5. Penolakan pembuatan akta terhadap kausa yang dilarang hukum, yaitu PPAT harus menolak membuat akta apabila mengetahui adanya tujuan transaksi yang bertentangan dengan hukum atau mengarah pada tindak pidana.

6. Dokumentasi digital sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT, yaitu menyimpan seluruh bukti pemeriksaan dan proses pembuatan akta agar dapat menjadi bukti bahwa PPAT telah menjalankan kewajibannya secara profesional.

Keenam tahapan tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran aktif dalam mencegah korupsi, bukan hanya sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak dalam bentuk akta. PPAT harus menjadi filter awal agar transaksi pertanahan yang berpotensi merugikan negara atau masyarakat dapat dicegah sejak tahap awal.

Simpulan kedua berkaitan dengan kekuatan mengikat akta PPAT ketika berhadapan dengan tindak pidana korupsi. Penelitian menyimpulkan bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta autentik, tetapi kekuatan tersebut tidak bersifat absolut. Kedudukan akta tetap bergantung pada proses pembuatannya dan kebenaran hukum yang melatarbelakanginya.

Apabila suatu akta PPAT terbukti digunakan sebagai sarana untuk mendukung tindak pidana korupsi, maka kekuatan formal akta tersebut dapat ditembus melalui proses hukum pidana. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa hukum tidak hanya melihat aspek administratif suatu dokumen, tetapi juga mempertimbangkan kebenaran materiil dari suatu perbuatan hukum.

Dengan demikian, keberadaan akta autentik tidak dapat menjadi perlindungan bagi pihak yang melakukan tindakan melawan hukum. Prinsip *fraus omnia corrumpit* menunjukkan bahwa suatu perbuatan yang dilakukan dengan kecurangan dapat merusak akibat hukum yang muncul dari perbuatan tersebut. Begitu pula prinsip kebenaran materiil dalam hukum pidana memungkinkan hakim untuk menilai fakta sebenarnya di balik keberadaan sebuah akta.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa saran yang diberikan untuk meningkatkan efektivitas pencegahan korupsi dalam bidang pertanahan.

Pertama, diperlukan penguatan regulasi mengenai mekanisme verifikasi digital PPAT yang terintegrasi dengan berbagai lembaga terkait. Sistem digital pertanahan perlu dikembangkan agar PPAT dapat melakukan pemeriksaan data secara lebih akurat, cepat, dan transparan.

Kedua, perlu dilakukan peningkatan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. Pengawasan tidak hanya dilakukan terhadap aspek administratif, tetapi juga terhadap kepatuhan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dan integritas profesi.

Ketiga, diperlukan peningkatan kompetensi PPAT dalam menghadapi era digitalisasi. PPAT tidak cukup hanya memahami hukum pertanahan, tetapi juga harus memiliki kemampuan dalam menggunakan teknologi informasi, menjaga keamanan data, dan memahami risiko hukum yang muncul dalam transaksi digital.

Keempat, perlu dilakukan perubahan paradigma dalam profesi PPAT. PPAT harus dipandang bukan hanya sebagai pembuat akta, tetapi sebagai agen integritas pertanahan yang memiliki peran dalam menciptakan sistem pertanahan yang bersih, transparan, dan bebas dari praktik korupsi.

Secara keseluruhan, Bab V menegaskan bahwa keberhasilan pencegahan korupsi pertanahan melalui peran PPAT tidak hanya bergantung pada aturan hukum dan teknologi digital, tetapi juga membutuhkan profesionalitas, kehati-hatian, serta budaya hukum yang kuat. Digitalisasi menjadi instrumen pendukung untuk meningkatkan transparansi, namun faktor manusia tetap menjadi unsur utama dalam menjaga integritas sistem pertanahan.