

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP  
AUTENTISITAS AKTA YANG DALAM KEPUTUSAN HAKIM  
DINYATAKAN TERDAPAT KEPALSUAN TANDA TANGAN  
(Studi Putusan No. 253/PID.B/2016/PN MJL)**

**TESIS**



**Oleh :**

**Nama : Dadan Taufik Fathurohman  
NIM : 21301900112  
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP  
AUTENTISITAS AKTE YANG DALAM KEPUTUSAN HAKIM  
DINYATAKAN TERDAPAT KEPALSUAN TANDA TANGAN  
(Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

**Oleh :**

**Nama : Dadan Taufik Fathurohman  
NIM : 21301900112  
Program Studi : Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP  
AUTENTISITAS AKTE YANG DALAM KEPUTUSAN HAKIM  
DINYATAKAN TERDAPAT KEPALSUAN TANDA TANGAN  
(Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL)**

**TESIS**

**Oleh:**  
**Nama : Dadan Taufik Fathurohman**  
**NIM : 21301900112**  
**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui,  
Pembimbing

  
**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN : 0615076202

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan

  
**Dr. Maryanto, S.H., M.H**  
NIDN: 0629086301

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP  
AUTENTISITAS AKTE YANG DALAM KEPUTUSAN HAKIM  
DINYATAKAN TERDAPAT KEPALSUAN TANDA TANGAN  
(Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL)**

**TESIS**

**Oleh:**

**Nama : Dadan Taufik Fathurohman**  
**NIM : 21301900112**  
**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 25 Februari 2022  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN : 0607077601

Anggota

**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

NIDN : 0615076202

Anggota

**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**

NIDN : 0605046702

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan

**Dr. Marvanto, S.H., M.H**

NIDN: 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

N a m a : Dadan Taufik Fathurohman

N I M : 21301900112

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa tesis saya dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Autentisitas Akte Yang Dalam Keputusan Hakim Dinyatakan Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan (*Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL*)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Januari 2022

Yang menyatakan,



Dadan Taufik Fathurohman  
21301900112

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

N a m a : Dadan Taufik Fathurohman  
N I M : 21301900112  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa TESIS dengan judul :

“Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Autentisitas Akte Yang Dalam Keputusan Hakim Dinyatakan Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan (*Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL*)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Januari 2022

Yang menyatakan,



Dadan Taufik Fathurohman  
21301900112

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-Nya, sehingga tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Autentisitas Akte Yang Dalam Keputusan Hakim Dinyatakan Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan (*Studi Kasus Putusan Nomor 253/PID.B/2016/PN MJL*)” dapat diselesaikan.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
5. Dr. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Keterbatasan ilmu, pengetahuan serta pengalaman maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan pengembangan lanjut agar benar benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi pembaca.

Semarang, Januari 2022  
Yang menyatakan,

Dadan Taufik Fathurohman  
21301900112

## Abstrak

Persoalan ini dimulai ketika Deni Agustin meminta akta jual beli kosong kepada PPAT Dini Nandini, kemudian blanko kosong tersebut diisinya sendiri dan di palsukan baik isi maupun tanda tangnanya. Dari hal tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan, dan untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban notaris/PPAT terhadap autentitas akta yang dalam keputusan hakim terdapat kepalsuan tanda tangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative. Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif analitis Jenis Dan Sumber Data yang digunakan dalam palam penelitian ini adalah data sdekunder yang terbagi menjadi tiga, yakni: Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta Bahan hukum tersier. Adapun penelitian ilmiah ini menggunakan teknik studi kepustakaan dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Pertama, Implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak dan syarat objektif berupa causa yang halal. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan dengan upaya prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil; Kedua, Tanggung jawab PPAT terhadap suatu akta yang pembuatannya memuat tanda tangan palsu maka PPAT dapat dikenakan ketentuan yang mengatur tentang tindak pidana pemalsuan surat berupa akta otentik apabila perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut memenuhi semua unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP, dan Pasal 265 KUHP. Hanya saja, mengacu pada kronologi yang telah disampaikan di atas, maka terdapat kelalaian pejabat pembuat akta tanah yang hanya memberikan blanko akta kosong kepada saudara MSA yang kemudian disalahgunakan oleh ADP. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dapat diberhentikan secara tidak hormat karena tidak melakukan tugas dan jabatannya dengan benar

*Kata Kunci: Pertanggungjawaban Notaris/PPAT, Akta, Pemalsuan Tanda Tangan*

## Abstract

This problem began when Deni Agustin asked PPAT Dini Nandini for a blank sale and purchase deed, then he filled in the blank and faked both the contents and the signature. From this, the purpose of this study is to find out and analyze the juridical implications of making a deed in which there is a fake signature, and to find out and analyze the responsibility of a notary/PPAT on the authenticity of a deed in which the judge's decision contains a forged signature.

This study uses a normative juridical research method. The specifications of the research carried out are descriptive analytical research. Types and sources of data used in this research are secondary data which is divided into three, namely: primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The scientific research uses library research techniques in collecting and compiling the necessary data. The data analysis used in this research is qualitative data analysis.

Based on the discussion that has been explained above, it can be concluded as follows: First, the juridical implications of making a deed in which there is a fake signature is that it can be canceled or null and void because it does not meet the subjective requirements in the form of agreeing the parties and the objective conditions in the form of a valid cause. lawful. In addition, the making of a deed in which there is a forgery of a signature with procedural efforts that are not in accordance with the making of the deed will result in the deed being formally flawed; Second, the PPAT's responsibility for a deed whose manufacture contains a forged signature, then the PPAT may be subject to provisions governing the crime of forgery of letters in the form of an authentic deed if the act committed by the PPAT fulfills all the elements contained in Article 263 of the Criminal Code, Article 264 Criminal Code, and Article 265 of the Criminal Code. It's just that, referring to the chronology that has been conveyed above, there is negligence on the part of the land certificate maker who only gave a blank deed form to MSA which was then misused by ADP. In this context, the liability that can be imposed on the Land Deed Making Officer is that he can be dishonorably dismissed for not performing his duties and positions properly.

*Keywords: Accountability of Notarary PPAT, Deed, Signature Forgery*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teoritis.....	15
G. Metode Penelitian .....	21
H. Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	29
A. Tinjauan Pustaka membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Milik atas Tanah .....	29

1.	Pengertian Tanah .....	21
2.	Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	24
B.	Tinjauan Umum tentang Jual beli Tanah .....	36
1.	Pengertian Jual Beli Tanah Tujuan Pendaftaran Tanah .....	36
2.	Syarat Jual Beli Tanah.....	39
3.	Prosedur Jual Beli Tanah.....	42
4.	Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli .....	46
C.	Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	50
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	50
2.	Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	52
3.	Macam-Macam dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah .	53
4.	Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	55
5.	Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	59
D.	Tinjauan Umum Akta Otentik .....	66
E.	Tinjauan Umum Pemalsuan dalam Perspektif Islam.....	71
	<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	74
A.	Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta yang di dalamnya Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan .....	74
B.	Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Autentitas Akta yang dalam Keputusan Hakim Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan .....	88
C.	Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	94
	<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	103

A. KESIMPULAN .....	103
B. SARAN .....	104

**DAFTAR PUSTAKA**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia dalam perkembangannya merupakan negara hukum yang mengharuskan setiap kalangan masyarakat patuh dan taat terhadap hukum, hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hal ini juga termasuk dalam hal melindungi hak segala golongan masyarakat Indonesia. Selain dikenal sebagai negara hukum, Indonesia juga merupakan negara yang subur dan kaya akan Sumber Daya alam.

Indonesia merupakan negara yang dikenal sebagai negara agraris yang mengandalkan sektor pertanian baik sebagai sumber mata pencaharian maupun sebagai penopang pembangunan. Proses pembangunan di Indonesia, menjadikan sektor pertanian sangat penting dalam perekonomian nasional di karenakan hampir sebagian besar penduduk Indonesia hidup di pedesaan dengan mata pencaharian sebagai petani. Selain memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan nasional Indonesia. Pertanian sebagai salah satu pilar ekonomi negara, maka sektor pertanian khususnya yang ada di daerah-daerah yang memiliki potensi unggul untuk pertanian diharapkan dapat meningkatkan pendapatan daerah terutama dari penduduk pedesaan yang masih di bawah garis kemiskinan.

Pandangan Islam mengajarkan setiap insan bahwa segala sesuatu yang

ada dilangit dan bumi ternasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asa usul kepemilikan (aslul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.<sup>1</sup>

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

Kedudukan tanah yang begitu sentral ini ditunjukkan juga dengan berbagai investasi dan kebijakan telah dilakukan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan di sektor pertanian. Kesejahteraan petani dan keluarganya merupakan tujuan utama yang harus menjadi prioritas dalam melakukan semua kegiatan yang berhubungan dengan pengembangan pertanian. Sektor pertanian menjadi prioritas pertama bagi negara-negara berkembang karena

---

<sup>1</sup> Nurhayati A., "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum Dan Mazhab Vol 5 No. 1 2017, hlm 3 Url <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/view/1350/1097>

sektor ini ditinjau dari berbagai segi merupakan sektor yang dominan dalam ekonomi nasional.

Perkebunan mempunyai kedudukan yang penting di dalam pengembangan sektor pertanian baik tingkat nasional maupun regional. Peluang pengembangan tanaman perkebunan semakin memberikan harapan, hal ini berkaitan dengan semakin kuatnya dukungan pemerintah terhadap usaha perkebunan rakyat, tumbuhnya berbagai industri yang membutuhkan bahan baku, dan semakin luasnya pangsa pasar produk perkebunan<sup>2</sup>. Pada Februari 2016, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat 31,74 persen angkatan kerja di Indonesia atau 38,29 juta bekerja di sektor pertanian. Angka tersebut telah terjadi hampir dua juta pekerja sektor pertanian beralih ke sektor lain hanya dalam setahun. Sebagai agraris, pertanian di Indonesia menghasilkan berbagai macam tumbuhan komoditas ekspor, antara lain padi, jagung, kedelai, sayur-sayuran, aneka cabai, ubi, dan singkong.

Selain itu, Indonesia juga dikenal dengan hasil perkebunannya, antara lain karet, kelapa sawit, tembakau, kapas, kopi, dan tebu. Sejarah mencatat Indonesia pernah mengalami masa swasembada pangan, khususnya komoditas beras, pada dekade 1980-an<sup>3</sup>. Konsep-konsep tentang negara agraris secara sadar ataupun tidak sadar telah ditanamkan sejak usia dini. Indonesia adalah gambaran negeri yang subur makmur, gemah ripah loh

---

<sup>2</sup> Anggriawan dan Toti Indrawati., “Peranan Komoditi Gambir terhadap Perekonomian Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat” , *Jurnal Ekonomi Universitas Riau* Volume 21 Nomor 2 (2013), hlm. 2 url <https://je.ejournal.unri.ac.id/index.php/JE/article/view/1752>

<sup>3</sup> <https://money.kompas.com/read/2017/02/19/163912926/negara.agraris.mengapa.harga.pangan.di.indonesia.rawan.bergejolak.?page=all#source=clicktitle#source=clicktitle>,

jinawi, tongkat ditanam tumbuh jadi pohon. Sejak zaman Orde Baru, terutama, buku-buku pelajaran disekolah dari tingkat satu Sekolah Dasar hampir selalu menampilkan ilustrasi sapi sedang membajak sawah, pak tani sedang mencangkul tanah, Wati sedang berkebun, desaku yang permai dan sebagainya. Dengan demikian tanah merupakan faktor penting untuk mendapatkan penghidupan yang layak. Penghidupan yang layak merupakan hak konstitusional warga negara menurut UUD NRI 1945. Hak-hak yang dapat dikategorikan sebagai hak konstitusional adalah antara lain Hak asasi manusia tertentu yang hanya berlaku sebagai hak konstitusional bagi Warga Negara Indonesia saja. Misalnya, hak mendaapt penghidupan layak sebagaimana dimaksud Pasal 27 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945.<sup>4</sup>

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani difinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinngi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu. Dfinisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi ummat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.

Boedi Harsono memberikan defenisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu

---

<sup>4</sup> Tafta Aji Prihandono and Sri Kusriyah, “Awareness on Constitutional Rights of Citizens and Form of Protection of Constitutional Rights of Citizens in Indonesia”, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1 Issue 4, December 2018: 1003 – 1012 hal. 1006. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4145>

diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”.

K. Wancik Saleh berpendapat, yang dimaksud dengan tanah adalah hanya “permukaan bumi”, jadi merupakan sebagian dari pada bumi. Releigh Barlowe mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal.

Tanah pada perkembangannya juga dipandang sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (saving) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan). Rangkaian pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi ummat manusia.<sup>5</sup>

Masalah agraria adalah tema sentral dalam kajian historiografi dibekas-bekas koloni Eropa. Periode kolonial di Asia Tenggara ditandai dengan hampir seluruh ketetapan mengenai biaya hidup dari pendapatan minimal, sementara itu disaat yang sama, komersialisasi ekonomi agraris selalu menghancurkan hampir seluruh bentuk-bentuk tradisional dari asuransi sosial. Namun di sisi lain, Indonesia kerap mengimpor bahan pangan dari negara-negara lain. Karena, masyarakat Indonesia yang bertumbuh secara *loss control*, sehingga menyebabkan kebutuhan masyarakat lebih banyak dibanding wilayah pekerjaan pertanian dan perkebunan.

---

<sup>5</sup> Nurhayati A., *Op.cit.* hlm 33

Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan pembangunan yang meningkat di negara kita akibatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan mendesak, sedangkan tanah persediaan semakin sempit dan sulit untuk ditahan. Ketidakseimbangan antara suplai lahan dengan adanya kebutuhan tanah yang dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah. Hukum Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>6</sup>

Kedudukan tanah yang begitu penting membuat tanah sebagai objek yang harus dilindungi. Perlindungan hak milik akan tanah di Indonesia pada dasarnya diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa:

1. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut hasil hutan,
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
  - a. hak guna-air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

---

<sup>6</sup> Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate*, Jurnal Akta, Vol.6, hal.415 url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>

Faktor dari penduduk yang bertambah banyak secara otomatis akan membutuhkan lahan yang semakin meningkat, akan tetapi lahan sifatnya akan terbatas yakni tidak bertambah atau pun berkurang. Kebutuhan akan lahan sangatlah penting bagi setiap makhluk hidup karena lahan merupakan bagian dari permukaan bumi yang mempunyai karakter dan fungsi yang luas dengan berbagai macam kekayaan yang terkandung didalamnya. Berdasarkan dari Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”artinya bahwa tanah merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat. Kewajiban bagi seseorang atau badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu wajib untuk memelihara, menambah kesuburan, dan mencegah kerusakan tanah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Kepastian kepemilikan tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pendaftaran Tanah tersebut memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah tersebut. Pendaftaran tanah akan berjalan jika ada kesadaran hukum masyarakat. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai

pemegang hak yang bersangkutan.

Jaminan pengakuan hukum akan berbagai hak milik atas tanah sebagaimana dimaksudkan di atas pada perkembangannya membutuhkan secara yuridis keberadaan akta, sehingga jelas bahwa akta memiliki kedudukan penting dalam menjamin kepastian dan pengakuan hukum terhadap suatu kepemilikan benda, termasuk dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Akta dalam kenyataannya bukan sebatas sebagai dokumen.

Kepastian hukum hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting bagi warga negara. Di sisi lain, menurut UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28D ayat (1) bahwa Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Akta Notaris/PPAT adalah akta otentik yang memiliki persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas. Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agrari Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 sampai Pasal 102. Oleh karena itu Notaris/PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>7</sup> Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan

---

<sup>7</sup> Pieter I Made Puryatma, 2016, Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris, Denpasar, hal 1.

perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.<sup>8</sup>

Prosedur untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah misalnya pada kasus ini adalah jual beli tanah. Meskipun Jual beli tanah sangat ketat, tetapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan pihak ketiga. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta Notaris/PPAT, tetap terbuka Kemungkinan akan menimbulkan sengketa yang disebabkan oleh pihak ketiga atau oleh adanya kesalahan pada Notaris/PPAT yang membuat adanya cacat hukum pada akta tersebut ataupun adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta, baik yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja.<sup>9</sup>

Persoalan ini salah satunya dapat terlihat dalam kasus pemalsuan akta jual beli tanah. Persoalan ini apat terlihat dalam perkara Nomor 253/pid.b/2016/PN MJL. Deni Agustin telah meminta akta jual beli kosong kepada PPAT Dini Nandini, kemudian blanko kosong tersebut diisinya sendiri dan di palsukan Sebagian pihak tanda tangannya. Kemudian Deni Agustin meminta tanda tangan kepada para saksi, dikarenakan para saksi melihat para pihak telah tenda tangan dalam akta jual beli tersebut, pada akhirnya para saksi pun tanpa curiga juga ikut menanda tangani, kemudian AJB tersebut digunakan untuk balik nama sertifikat tanah yang sebenarnya

---

<sup>8</sup> Imam Abdi Utama, Sri Kusriyah and Widhi Handoko, "Notary Responsibilities in Making Authentic Deeds for Interest of Community from Progressive Law Perspective" dalam *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)* Volume 3 No.3, September 2021: 810-821, hal 811 url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16462>

<sup>9</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuanketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, hal. 81.

atas nama Titin Wastini, kemudian terbitlah sertifikat milik Titin menjadi milik Deni Agustin. Titin yang pulang dari bekerja sebagai tenaga kerja wanita di luar negeri pun tidak terima dan menggugat Deni Agustin.<sup>10</sup>

Hal ini jelas menunjukkan bahwa Notaris/PPAT belum maksimal dalam upaya pemberantasan AJB yang cacat hukum, padahal Notaris /PPat bertanggungjawab penuh atas AJB yang dibuatnya. Notaris/PPAT pada dasarnya memiliki tanggungjawab berupa:

1. Tanggungjawab notaris secara perdata atas akta dibuatnya. Didalamnya adalah tanggungjawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggungjawab notaris secara pidana atas akta dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilahirkan oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta.
3. Tanggungjawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN).
4. Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris seperti yang ditegaskan dalam pasal 4 UUJN tentang sumpah jabatan notaris.

Keadaan demikian jelas bertentangan dengan kepastian hukum terkait perlindungan bagi pemilik hak atas tanah yang sah. Asas kepastian hukum pada asarnya merupakan salah satu materi muatan dari terbentuknya peraturan perundang-undangan. Asas kepastian hukum mengisyaratkan bahwa setiap peraturan harus dirumuskan dengan jelas dan tepat serta

---

<sup>10</sup> <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>.

perubahannya harus memperhitungkan kepentingan pihak secara jelas terkait perlindungan hak-haknya di masyarakat termasuk dalam hal hak jaminan perlindungan hak atas tanah dalam jual beli tanah.

Berdasar pada hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP AUTENTISITAS AKTA YANG DALAM KEPUTUSAN HAKIM DINYATAKAN TERDAPAT KEPALSUAN TANDA TANGAN** (*Studi Putusan No. 253/PID.B/2016/PN MJL*).

#### **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris/ppat terhadap autentitas akta yang dalam keputusan hakim terdapat kepalsuan tanda tangan?

#### **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban notaris/ppat terhadap autentitas akta yang dalam keputusan hakim terdapat kepalsuan tanda tangan.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis.
  - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta jual beli yang bermasalah.
  - b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
  - c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Sebagai bahan kajian bagi Notaris dalam hal pembuatan akta jual beli yang bermasalah.
  - b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah pada praktik di lapangan.
  - c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.

## **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

### **1. Tanggung Jawab**

Tanggungjawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Sehingga bertanggungjawab menurut kamus Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.

Tanggungjawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya. Prinsip tanggungjawab merupakan perihal yang sangat penting di dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggungjawab dan seberapa jauh tanggungjawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.<sup>11</sup>

## 2. Notaris

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Notaris pada saat menjalankan tugasnya wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.<sup>12</sup> Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa: *Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian*

---

<sup>11</sup> Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, hlm. 59.

<sup>12</sup> Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.

*tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.*

### **3. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

### **4. Autentisitas Akta**

Autentisitas menurut kamus KBBI berarti keaslian; kebenaran.<sup>13</sup> Istilah berasal bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>14</sup> Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> <https://kbbi.web.id/autentisitas>

<sup>14</sup> Beli Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 149.

<sup>15</sup> Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm. 25.

Autentisitas Akta berarti keaslian dari akta. Akta yang asli atau disebut akta autentik yaitu akta yang didalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 BW).

## 5. Keputusan Hakim

Keputusan atau putusan Hakim menurut Sudikno Mertokusumo adalah pernyataan hakim sebagai pejabat yang diberi kewenangan itu, diucapkan di persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara antara para pihak.<sup>16</sup>

## 6. Kepalsuan

Adami Chazawi dalam hal ini menjelaskan bahwa Pemalsuan merupakan kejahatan yang di dalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (obyek), yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.<sup>17</sup> Kepalsuan menurut KBBI berarti perihal palsu; kelancungan.<sup>18</sup> Misalnya kepalsuan tanda tangan berarti perihal palsunya tanda tangan.

## 7. Tanda Tangan

Tanda tangan atau paraf adalah sebuah bentuk khusus dari tulisan tangan yang mengandung karakter khusus dan bentuk-bentuk tambahan

<sup>16</sup> Moh Taufik Makarno, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cet. I, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 122.

<sup>17</sup> <https://www.rs-lawyer.id/tindak-pidana-pemalsuan-defenisi-dan-sanksi-pidana-menurut-kuhp/> diakses pada tanggal 16 Januari 2022 pukul 10.00.

<sup>18</sup> <https://kbbi.web.id/palsu>

yang sering digunakan sebagai bukti autentifikasi/verifikasi identitas seseorang.<sup>19</sup>

## F. KERANGKA TEORI

### 1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup>

Menurut Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- a. Hukum positif yaitu Undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

---

<sup>19</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Tanda\\_tangan](https://id.wikipedia.org/wiki/Tanda_tangan), diakses pada tanggal 16 Januari 2022 pukul 10.00.

<sup>20</sup> Rommy Haryono Djojarahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN : 2654-8178, hlm. 93.

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya.<sup>21</sup>

Hans Kelsen dalam hal ini menjelaskan bahwa pertanggungjawaban hukum terdiri dari empat hal, yakni:<sup>22</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karenesengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## G. METODE PENELITIAN

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif,

---

<sup>21</sup> Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat *Party Acte*", *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, 2017, hal. 167. <https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/8000/pdf>

<sup>22</sup> Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, hal. 140

dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan masalah yuridis normatif yang dilakukan dengan menganalisis mengenai pelaksanaan tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta saat ini.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dilakukan penulis tergolong dalam penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis dapat dikatakan sebagai suatu cara bagaimana suatu data ditampilkan agar informasi yang ditampilkan dapat secara jelas diterima oleh orang lain. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta saat ini. Kegiatan penelitian yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang masalah pelaksanaan tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta saat ini.

### 3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam dalam penelitian ini adalah data sdekunder yang terbagi menjadi tiga, yakni:

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain :
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun
  - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
  - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan yang dilakukan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan (dokumentasi) data sekunder berupa dokumen-dokumen, arsip-arsip, literatur, dan yang mendukung. Adapun penelitian ilmiah ini menggunakan teknik studi kepustakaan

dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

#### **5. Metode Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistematiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisis data kualitatif adalah suatu Teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.<sup>23</sup>

### **H. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu

---

<sup>23</sup> Lexy J. Moleong, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya ed.rev, Jakarta, hlm.248.

sebagai berikut:

- Bab I Pendahuluan Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Milik atas Tanah; Tinjauan Umum tentang Jual beli Tanah; Tinjauan Umum Tentang PPAT; Tinjauan Umum Akta Otentik; Tinjauan Umum Pemalsuan dalam Perspektif Islam
- Bab III Hasil Penelitian Hasil penelitian dan pembahasan berisi meneliti, membahas tentang Efektifitas Peran Dan Tanggungjawab Notaris Dalam Persoalan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum khususnya studi terkait kasus Putusan Nomor Nomor 253/Pid.B/2016/Pn Mjl.
- . Bab IV Penutup Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Milik atas Tanah

##### 1. Pengertian tanah

Untuk mengetahui pengertian secara utuh, maka harus dilihat dari pengertian secara bahasa, menurut ilmu pengetahuan dan menurut hukum. Secara etimologis, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan<sup>24</sup> : permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, misalnya hujan membasahi *tanah*. Tanah juga dapat berarti keadaan bumi di suatu tempat, misalnya: *Tanahnya* gersang, tidak dapat ditanami; dapat juga berarti permukaan bumi yang diberi batas, misalnya Pemerintah menyediakan *tanah* seluas tiga hektar untuk permukiman para transmigran. Tanah juga dapat berarti daratan, misalnya pada kalimat penerjun payung itu tewas setelah jatuh terempas di *tanah*. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara: *tanah Eropa; tanah Melayu; tanah Toraja*

Pengertian tanah secara yuridis dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya

---

<sup>24</sup> KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>

meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>25</sup>

Ahli lain, Budi Harsono, memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>26</sup> Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering

---

<sup>25</sup> Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, h. 6

<sup>26</sup> Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h. 18

menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>27</sup>

Tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>28</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>29</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya

---

<sup>27</sup> John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.23

<sup>28</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 17

<sup>29</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djembatan , Jakarta, h. 18

dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada di atas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>30</sup>

## 2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

### a. Pengertian

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistik. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit* dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

Hukum agraria nasional yang telah berhasil diwujudkan oleh UUPA menurut ketentuannya didasarkan pada hukum adat, yang

---

<sup>30</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

berarti hukum adat menduduki posisi yang sentral di dalam sistem hukum agraria nasional.

Dualisme bahkan pluralisme hukum di bidang pertanahan yang bertentangan dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia maka diperlukan adanya suatu unifikasi di bidang hukum tanah. Perlunya adanya pembaharuan hukum tanah didasarkan pada pertimbangan, bahwa:<sup>31</sup>

- a) Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
- b) Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu, hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa;
- c) Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, h 32.

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :<sup>32</sup>

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik;
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
- 4) Hak-hak perorangan dan individual, semuanya beraspek perdata terdiri dari :
  - a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53
  - b) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, dalam Pasal 49
  - c) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan, dalam Pasal; 25, 33, 39 dan 51.

Walaupun terdapat bermacam-macam hak penguasaan atas tanah tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk

---

<sup>32</sup> *Ibid*, h. 24

berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa dimana prinsip hak menguasai negara di dalam peraturan perundangan negara Republik Indonesia untuk pertama kali ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Di dalam bidang agraria kemudian dikembangkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 2 ayat (1) UUPA dengan jelas menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dasar dari hak menguasai negara pada hakikatnya adalah tujuan yang hendak dicapai oleh bangsa dan negara seperti yang ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperjelas oleh Pasal 2 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Wewenang yang dimiliki oleh negara yang berpangkal pada hak menguasai dari negara, dijelaskan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA,

memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain yang dikemukakan di atas, dalam pengertian politis hak menguasai dari negara memberikan pula wewenang kepada negara untuk:<sup>33</sup>

- a) Konstatasi hak yang telah ada sebelum ditetapkan atau diundangkannya UUPA, baik hak-hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum berdasarkan kepada ketentuan KUH Perdata maupun berdasarkan ketentuan hukum adat. Hal tersebut dilakukan melalui lembaga konversi yang ditetapkan oleh UUPA dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya.
- b) Memberikan hak-hak baru yang ditetapkan dalam UUPA. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan

---

<sup>33</sup> Ramli Zein, *Op.Cit*, h.45

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

- c) Mengesahkan suatu perjanjian yang dibuat antara seseorang pemegang hak milik dengan orang lain untuk menimbulkan suatu hak lain di atasnya, pemindahan hak-hak atas tanah serta pembebasannya.

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah yang belum dihaki disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara, sedangkan tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah disebut tanah yang dikuasai negara secara tidak langsung atau biasa disebut dengan tanah hak.

#### **b. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti Agrarische Wet, Agrarische Besluit dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat

sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

UUPA mengatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>34</sup> Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h. 24

menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa;
- 6) Hak Membuka Tanah;
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :<sup>35</sup>

1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, meliputi :

a) Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerduta. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerduta berlainan dengan

---

<sup>35</sup> *Ibid*, h. 16

yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

b) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan dalam jangka waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

d) Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara

atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

e) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2) Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun

sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

a) Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai/jual gadai/jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

d) Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di

atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

## **B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga,

---

<sup>36</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.86

walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>37</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>38</sup>

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jua beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Daam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu

---

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.149

<sup>38</sup> *ibid*, h.72

perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang

berlaku.<sup>39</sup>

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

## 2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>40</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami

<sup>39</sup> Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

<sup>40</sup> Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>,

atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya

tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### **3. Prosedur Jual Beli Tanah**

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja

yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>41</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang,

---

<sup>41</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 4.

maka orang tersebut belumlah boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, surat kuasa khusus untuk menjual harus ada.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.

- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat

meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- 5) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- 6) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- 7) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

#### **4. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli**

##### **a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui**

Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT)

pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.<sup>42</sup>

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahannya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.<sup>43</sup>

#### 1) Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Op-Cit*, h. 375.

<sup>43</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, h.36.

dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- c) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- e) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- f) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- g) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- h) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan

i) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>44</sup>

## 2) Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>45</sup>

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu

---

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

<sup>45</sup> A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, h. 14.

merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

#### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan

juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.<sup>46</sup>

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.<sup>47</sup>

Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi Perangin : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pendapat Effendi Perangin pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan

---

<sup>46</sup> Boedi Harsono, 1990, Makalah, *Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT*, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran, Jakarta, h. 34

<sup>47</sup> Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta h.436

yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat didaerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik.

A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.<sup>48</sup>

Berdasarkan ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

## 2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 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.

---

<sup>48</sup> A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung h. 131

- 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.

### **3. Macam-Macam dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;

- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau Penasehat Hukum, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai:

- a. Pengacara atau Advokat;
- b. Pegawai Negeri atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Larangan ini dimaksudkan untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberikan kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini juga dimaksudkan agar PPAT dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

#### **4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada

dan lain-lain keterangan.<sup>49</sup> Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm 42

- a) Jual beli;
- b) Tukar Menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan pemberian kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.<sup>50</sup> Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan

---

<sup>50</sup> *Ibid.* hlm. 83

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.

- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

#### **5. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

- a. Kewajiban PPAT.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

- 1) Kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban :

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta dibuatnya kepada Kepala Kantor pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
  - a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada kepala Kantor Pertanahan;
  - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;

- 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan Setempat;
- 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) 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, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan

tersebut...”*bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”.*

Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama

- b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai penggantian dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Sebagai berikut :

- 1) PPAT wajib bersumpah;
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan

Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan;

- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
  - 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
  - 5) PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat;
- Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang

diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan;

2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :

a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);

b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah;

c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau;

d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada

hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;  
atau

- e) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya; atau
- f) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

#### D. Tinjauan Umum Akta Otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat.<sup>51</sup> Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, kata akta berasal dari kata “acta” yang merupakan bentuk jamak dari kata “actum”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>52</sup> A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>53</sup> Pengertian mengenai akta oleh para ahli hukum di atas, maka untuk dapat dikatakan sebagai akta, suatu surat harus memenuhi syarat-syarat:<sup>54</sup>

- a. Surat tersebut harus ditandatangani, hal ini untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Jadi tanda tangan berfungsi untuk memberikan ciri atau

<sup>51</sup>. Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Desember, Jakarta, h.128

<sup>52</sup>. R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, h.9.

<sup>53</sup>. Suharjono, *ibid*, h. 43.

<sup>54</sup>. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Ibid*, h.129-130.

- mengindividualisir sebuah akta ;
- b. Surat harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau peristiwa, yaitu pada akta harus berisi suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang diperlukan;
  - c. Surat tersebut sengaja dibuat sebagai alat bukti, maksudnya dimana di dalam surat tersebut dimaksudkan untuk pembuktian suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atau perikatan.

Akta adalah surat yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.<sup>55</sup> Adapun pengertian akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang dibuat sejak semula dan sengaja untuk pembuktian.<sup>56</sup> Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan bahwa “Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah. Semuanya tunduk pada aturan-aturan yang tercantum dalam bab-bab berikut”. Jelas bahwa bukti tulisan ditempatkan paling pertama dari seluruh alat-alat bukti yang disebut dalam pasal tersebut.

Fungsi terpenting akta adalah sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan menjadi tiga yaitu:<sup>57</sup>

1. Kekuatan pembuktian lahir Kekuatan pembuktian lahir yang dimaksudkan ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan

---

<sup>55</sup>. H. Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h.121.

<sup>56</sup>. Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, h.151.

<sup>57</sup>. Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, h.162.

lahir, apa yang tampak pada lahirnya: yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil Kekuatan pembuktian formil didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan dibawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini member kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil Kekuatan pembuktian akta materiil ini memberikan kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa akta bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta. Ditinjau dari segi pembuktian akta mempunyai beberapa fungsi, yaitu:<sup>58</sup>
  - a. Akta berfungsi sebagai formalitas kuasa Suatu akta berfungsi sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum. apabila perbuatan hukum yang dilakukan tidak dengan akta, maka perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Dalam hal ini contoh yang dapat diambil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1945 KUH Perdata tentang sumpah dimuka hakim. Jadi akta disini digunakan untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum.
  - b. Akta berfungsi sebagai alat bukti Fungsi utama akta adalah sebagai alat bukti. Artinya tujuan utama membuat akta memang

---

<sup>58</sup>. M. Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, h.564.

diperuntukan dan digunakan sebagai alat bukti. Bila timbul sengketa, sejak semula telah tersedia akta untuk membuktikan kebenaran perjanjian.

- c. Akta berfungsi sebagai probationis kuasa Dalam hal ini akta menjadi satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. Maka dari itu, fungsi akta tersebut merupakan dasar untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa tertentu. Tanpa akta peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi tidak dapat dibuktikan. Kedudukan dan fungsi akta tersebut bersifat spesifik.

Macam-macam Akta Pasal 1867 KUH Perdata menyebutkan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan di bawah tangan”. Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata tersebut macam-macam akta ada dua yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta Autentik Menurut hukum positif pada Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa “suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Dari penjelasan ini, akta autentik dibuat oleh di hadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Pejabat yang berwenang membuat akta autentik salah satunya adalah Notaris, yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN-P menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang

lainnya”.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris disebut sebagai akta notariil yang berkedudukan sebagai akta autentik, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN-P disebutkan bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Hal ini sejalan dengan pendapat Irawan Soerojo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>59</sup>

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- b. Dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Autentik tidaknya suatu akta (otensitas) tidaklah cukup apabila akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Apabila pejabat yang tidak cakap dan tidak berwenang atau bentuknya cacat, dan tanpa ada kemampuan yang membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik. Hal itu diatur dalam Pasal 1869 KUH Perdata bahwa “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditanda tangani oleh para pihak”.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup>. Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h.148.

<sup>60</sup>. Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.3-4.

## E. Tinjauan Umum Pemalsuan dalam Perspektif Islam

Sebagaimana disebutkan sebelumnya akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang dibuat sejak semula dan sengaja untuk pembuktian. Jadi akta merupakan catatan atas terjadinya perjanjian. Dalam Islam diwajibkan untuk melakukan pencatatan terhadap perjanjian. Dalam melakukan perjanjian ada keharusan untuk melakukannya secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Ketentuan ini didasarkan kepada Al Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - ٢٨٢

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu).

Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Pencatatan merupakan salah satu hal penting dalam prinsip kehati-hatian dalam bermuamalah. Fungsi saksi antara lain untuk mencegah pemalsuan baik peristiwanya maupun personnya.

Kejujuran merupakan hal penting dalam bermuamalah. Dalam bahasa Arab, kata jujur mempunyai arti as-shidqu atau shiddiq yang artinya benar atau nyata. Lawan kata as-shidqu adalah al-kidzbu yang artinya dusta atau bohong. Larangan berbohong sebagaimana diperintahkan dalam Al Qur'an Surat An Nahl ayat 116

وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتُكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلَالٌ وَهَذَا  
 حَرَامٌ لِّتَفْتَرُوا عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا  
 يُفْلِحُونَ ﴿١١٦﴾

“Dan janganlah kamu mengatakan terhadap apa yang disebut-sebut oleh lidahmu secara dusta ”Ini halal dan ini haram,” untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah. Sesungguhnya orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah tidak akan beruntung.”

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implikasi Yuridis Terhadap Pembuatan Akta yang di dalamnya Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan**

Kasus ini bermula ketika pada bulan April tahun 2012 ADP berkeinginan untuk melakukan balik nama terhadap hak atas tanah. ADP berkeinginan untuk membaliknama atas nama TW. ADP kemudian pergi menuju ke rumah MSA untuk menanyakan apakah MSA memiliki rekan PPAT yang dapat dimintai blangko kosong AJB guna melakukan balik nama tersebut. MSA kemudian pergi ke kantor Notaris/PPAT SDN. Pada akhirnya MSA kemudian mendapat blangko AJB kosong dengan nomor 75/2012 yang belum terisi tanda tangan. Selanjutnya AJB yang dibawa oleh MSA dibawa oleh ADP. Kemudian ADP menelepon MKD dan SPD untuk menandatangani blangko AJB tersebut sebagai saksi dari aparat desa. MKD dan SPD pada akhirnya mau menandatangani AJB tersebut karena pada kolom Pihak Pertama dan Pihak Kedua sudah sudah ditandatangani oleh TW dan AH yang juga disetujui oleh suaminya.

MKD dan SPD pada prinsipnya juga telah mengetahui bahwa TW berada di luar negeri menjadi TKW dan AH juga sudah bercerai dengan suaminya. Setelah blangko AJB tersebut ditandatangani, ADP kemudian mengurus tanah SHM No. 27/ Banyurejo yang saat ini ditempati atas nama AH. Bahwa setelah TW pulang dari kerja menjadi TKW di luar negeri

pada tahun 2015, TW kaget karena tanahnya telah dibalik nama dengan dasar AJB No. 75/2012 dan TW juga tidak pernah menandatangani AJB tersebut.

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagaimana disebutkan dalam definisi tersebut, PPAT masuk dalam kategori pejabat umum. Menurut Boedi Harsono pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>61</sup>

Mengacu pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Berdasar pada ketentuan tersebut, maka pada pokoknya tugas dan fungsi PPAT adalah sebagai pihak yang membantu Tugas pokok PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal yang berkaitan

---

<sup>61</sup> Boedi Harsono, “PPAT Sejarah dan Kewenangannya”, *Majalah RENVOI*, Nomor 844, IV, Januari 2007, hlm. 11

pertanahan. Lebih jauh, kegiatan-kegiatan yang dapat dilakukan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a) Jual beli;
  - b) Tukar Menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e) Pembagian hak bersama;
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
  - g) Pemberian Hak Tanggungan;
  - h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan tugas-tugas PPAT demikian, sebagaimana kronologi yang telah disampaikan di atas bahwa pemalsuan tanda tangan terhadap

suatu akta yang dilakukan adalah akta jual beli. Pitlo sebagaimana dikutip oleh Suharjono juga mengungkapkan bahwa akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk digunakan oleh orang lain untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sama halnya dengan itu, Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>62</sup> Sementara Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>63</sup> Pembahasan mengenai jual beli dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak disebutkan secara spesifik dengan kata jual beli, namun menggunakan kata dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>64</sup> lebih jauh, ketentuan spesifik mengenai pertanahan dalam KUHPerdara disebutkan secara tegas bahwa tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak. Pasal 506

---

<sup>62</sup> Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm.110

<sup>63</sup> Munir Fuady, 2018, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 256.

<sup>64</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 76

berbunyi : Barang tak bergerak adalah (1) tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya; (2) ..... dst. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.<sup>65</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, pada prinsipnya pembuatan akta juga harus memenuhi syarat-syarat formil dan materiil. Dalam kaitannya dengan syarat formil dan materiil yang harus dipenuhi dalam akta, maka pembuatan akta otentik harus memenuhi dua pra syarat demikian. Pembahasan mengenai syarat formil berkaitan dengan bentuk akta. Dalam hal ini, ketentuan mengenai bentuk akta diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal tersebut, dijelaskan bahwa:<sup>66</sup>

1. Setiap akta terdiri atas:
  - a. Awal akta atau kepala akta;
  - b. Badan akta; dan
  - c. Akhir penutup akta
2. Awal akta atau kepala akta memuat
  - a. Judul akta;
  - b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan

<sup>65</sup> Prajodi Andaru, "Hukum Jual Beli Tanah yang Perlu Dipahami Pembeli dan Penjual" dalam <https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>

<sup>66</sup> Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW, Adya Paramita Prabandari, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris", *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 829.

- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
    - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili;
    - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
    - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
    - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
  4. Akhir penutup akta memuat:
    - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
    - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atay penerjemahan akta apabila ada;
    - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
    - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
  5. Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Persyaratan lain yang berkaitan dengan syarat formil adalah tentang prosedur pembuatan akta. Dalam konteks ini, syarat formil lain dalam pembuatan akta adalah:<sup>67</sup>

1. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang
2. Dihadiri oleh para pihak.
3. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;
4. dihadiri oleh dua orang saksi;
5. menyebut identitas notaris, penghadap, dan para saksi;
6. menyebut tempat dan waktu pembuatan akta;
7. notaris membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi-saksi;
8. Ditandatangani semua pihak
9. Penegasan Pembacaan penerjemahan dan penandatanganan pada bagan akta penutup akta;
10. kedudukan notaris di daerah kabupaten atau kota.

Sisi lain dari itu, suatu akta selain harus memenuhi syarat materiil juga harus memenuhi syarat materiil dalam pembuatannya. Adapun syarat materiil pembuatan akta adalah sebagai berikut:<sup>68</sup>

1. Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
2. Isi keterangan mengenai perbuatan hukum;
3. Pembuatan akta sengaja dibuat untuk pembuktian.

Mengacu pada syarat-syarat materiil tersebut, pembahasan mengenai syarat materiil akta berhubungan dengan akta yang harus memenuhi

---

<sup>67</sup> Vivien Pomantow, Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Cacat Formal Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 7, 2018, hal. 34.

<sup>68</sup> *Ibid*, hal. 34.

syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta menjelaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; suatu sebab yang halal.<sup>69</sup>

#### 1. Sepakat Para Pihak yang Mengikatkan Diri

Para pihak yang mengadakan perjanjian harus saling setuju dalam pokok perjanjian yang diadakan, sehingga kesepakatan tersebut tidak bisa dibatalkan karena unsur-unsur penipuan, paksaan, dan kekhilafan. Hal ini berdasar pada Pasal 1321 KUHPerduta yang menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan secara kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Pada dasarnya pembahasan mengenai sepakat yang mengikatkan diri merupakan penyesuaian adanya penawaran dan penerimaan.<sup>70</sup> Unsur penawaran diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Sementara penerimaan merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawari.<sup>71</sup>

#### 2. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Pasal 1329 KUHPerduta menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang

---

<sup>69</sup> Bambang Tri Bawono dan Moh. Nurul Huda, 2021, *Unnaturally Practice; Analisis Praktek Kedokteran dalam Pelayanan Kesehatan Unissula Pers*, Semarang, hal.42.

<sup>70</sup> Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Cv.Social Politic Genius (SIGn), Makassar, 2019, hlm. 42.

<sup>71</sup> Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, *Op.cit*, hlm. 162.

tidak dinyatakan tak cakap.” Penjelasan mengenai orang-orang yang tidak cakap terdapat dalam Pasal 1330 KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan bahwa yang tak cakap membuat perjanjian adalah anak yang belum dewasa, mereka yang tidak ditaruh dibawah pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang telah ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.<sup>72</sup>

Berkaitan dengan orang-orang yang tidak cakap tersebut, pada dasarnya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari *person* (pribadi) melalui standar usia kedewasaan dan *rechperson* (badan hukum) melalui aspek kewenangan yang dimiliki. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi person pada umumnya diukur melalui standard usia dewasa atau cukup umur (*beekwamheid-meederjarig*). Hanya saja, dalam hal pengukuran standar usia dewasa ternyata juga menimbulkan perbedaan pandangan, mengingat ada yang berpendapat bahwa standard usia kedewasaan adalah 21 tahun dengan berdasar pada Pasal 1330 BW jo. 330 BW. Sementara ada juga yang berpendapat bahwa standard usia kedewasaan adalah 18 tahun berdasar pada Pasal 1 UU No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak.<sup>73</sup> Pasal 1 UU No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak menyatakan bahwa “anak

---

<sup>72</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. Ketiga, Penerbit Pustaka Yustisi, Yogyakarta, 2007, hlm. 311.

<sup>73</sup> Samuel Mp. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, *Op.cit*, hlm. 70.

adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.” Ketentuan lain yang menyatakan bahwa standard kedewasaan seseorang adalah ketika berusia 18 tahun juga dipertegas dalam UU No. 3 Tahun 1997 tentang Pengadilan Anak (Vide pasal 5 Jo.61), UU No. 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (Vide Pasal 39 jo. 30), dan UU No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Vide Pasal 5, jjs, 6, 9, 21, 22, dan 41). Lebih jauh, bahkan Belanda yang dijadikan sebagai rujukan sumber hukum tentang standar kedewasaan, yang awalnya menyatakan bahwa standar usia dewasa adalah 21 tahun, saat ini juga telah mengalami perkembangan menjadi 18 tahun dengan berdasar pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2: 33 NBW.<sup>74</sup>

### 3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Adapun yang dimaksud suatu hal tertentu adalah prestasi yang menjadi pokok-pokok dari perjanjian. Prestasi yang diperjanjikan harus jelas, karena syarat suatu hal tertentu berkaitan dengan hak dan kewajiban kedua belah pihak.<sup>75</sup> Penjelasan mengenai suatu hal tertentu secara substansi dapat dirujuk melalui Pasal 1331, 1332, dan Pasal 1333 KUHPerduta. Pasal 1331 ayat (1) menjelaskan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling

---

<sup>74</sup> Oemar Mochtar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University, Surabaya, hlm. 52.

<sup>75</sup> Dora Kusumatsusi, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 16.

sedikit dapat ditentukan jenisnya.” Sedangkan Pasal 1332 KUHPerdara juga menegaskan bahwa “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian”. Sementara Pasal 1333 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat dihitung atau ditentukan.” Substansi pasal-pasal tersebut memberikan pedoman bahwa dalam berkontrak harus diketahui secara jelas tentang objek yang dijadikan dasar untuk melakukan perjanjian. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban dari para pihak dapat dilaksanakan, sehingga tidak ada ketidakpastian tentang objek yang diperjanjikan.<sup>76</sup>

#### 4. Suatu Sebab yang Halal

Berkaitan dengan pengertian sebab yang halal atau yang sering diterjemahkan sebagai *causa* yang halal, maka para sarjana mengajukan pemikirannya. Wirjono Prodjodikiro memberikan pengertian sebab yang halal sebagai maksud atau tujuan dari isi perjanjian. Sedangkan Subekti dalam hal ini menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri. Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa “suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Adapun sebab yang diperbolehkan adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak

---

<sup>76</sup> Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Op.cit, hlm. 191.

dalam perjanjian harus disertai dengan iktikad baik dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Hal ini berdsar pada Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.”<sup>77</sup>

Berkaitan dengan adanya syarat-syarat demikian, syarat sah pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif. sementara syarat yang ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif. Dalam konteks syarat materiil, terdapat dua konsekuensi yang berbeda ketika suatu akta tidak terpenuhi syarat-syaratnya. Tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif perjanjian mengakibatkan suatu akta atau perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan suatu akta batal demi hukum. Konsekuensi dari batal demi hukum adalah dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian dan kembali kepada masing-masing pihak. Adapun apabila tidak terpenuhinya syarat formil dalam pembuatan akta mengakibatkan akta tidak memiliki kekuatan pembuktian dan akta tersebut menjadi berada di bawah tangan. Hal ini berpijak pada pada Pasal 1869 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau perlakuan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm. 17.

sebagai tulisan di bawah tangan jika jika ia ditandatangani oleh para pihak.<sup>78</sup>

Berdasar pada pembahasan demikian, menurut Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>79</sup>

Menurut Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

1. Hukum positif yaitu Undang-undang.
2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

---

<sup>78</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit*, hlm. 475.

<sup>79</sup> Rommy Haryono Djojorahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN : 2654-8178, hlm. 93.

Berkaitan dengan kepastian hukum demikian, mengacu pada kronologi kasus yang telah dijelaskan di atas, maka akta yang dibuat tanpa prosedur yang jelas dan bahkan dilakukan dengan para pihak yang merasa tidak pernah melakukan perbuatan tersebut. Lebih jauh, bahkan tanda tangan yang terdapat dalam akta juga dipalsukan. Mengacu pada hal tersebut, suatu akta jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam kronologi kasus Putusan No. 253/PID.B/2016/PN MJL tentu tidak memenuhi syarat formil dan juga syarat materiil. Dengan ditandatanganinya suatu akta secara palsu mengakibatkan akta tersebut cacat secara materiil berupa tidak terpenuhinya syarat objektif berupa sebab yang halal serta pihak pertama juga merasa tidak pernah melakukan penandatanganan terhadap akta, sehingga syarat kesepakatan para pihak juga tidak terpenuhi. Berkaitan dengan hal itulah, maka implikasi yuridis terhadap suatu akta yang tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif serta tidak memenuhi syarat formil dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dengan dapat dibatalkan atau batal demi hukumnya suatu akta mengakibatkan perjanjian tersebut seolah-olah tidak pernah terjadi.

Berdasar pada pembahasan demikian, maka implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak dan syarat objektif berupa causa yang halal. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat kepalsuan

tanda tangan dengan upaya prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil.

## **B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Autentitas Akta yang dalam Keputusan Hakim Terdapat Kepalsuan Tanda Tangan**

Sebagaimana yang telah dibahas di atas, bahwa dalam upaya pembuatan akta harus memenuhi syarat formil dan syarat materil. Pembahasan mengenai pembuatan akta yang harus memenuhi syarat formil dan materil perlu untuk dilaksanakan, mengingat terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat demikian mengakibatkan sah atau tidaknya akta. Pasal 1 butir 11 KUHAP menjelaskan bahwa pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.

Berkaitan dengan adanya putusan hakim yang menunjukkan adanya kepalsuan tanda tangan dalam suatu akta, secara normative Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab terhadap pembuatan akta tersebut. Dalam kaitannya dengan perbuatan pidana, maka perlu kiranya diuraikan terlebih dahulu tentang hukum pidana dan tindak pidana. Menurut Simons, hukum pidana adalah hukum yang mengatur tentang:<sup>80</sup>

1. Keseluruhan larangan atau perintah yang oleh negara diancam dengan nestapa yaitu suatu pidana apabila tidak ditaati.

---

<sup>80</sup> Sudarto, 2018, *Hukum Pidana 1 (Edisi Revisi)*, Yayasan Sudarto, Semarang, hlm. 11.

2. Keseluruhan peraturanyang menetapkan syarat-syarat untuk penjatuhan pidana; dan
3. Keseluruhan ketentuan uang memberikan dasar untuk penjatuhan dan penerapan pidana.

Sejalan dengan itu, Van Hamel juga menjelaskan bahwa hukum pidana adalah keseluruhan dasar dan aturan yang dianut oleh negara dalam kewajibannya untuk menegakkan hukum, yakni dengan melarang apa yang bertentangan cengan hukum dan mengenakan suatu nestapa kepada yang melanggar larangan tersebut. Adapun tindak pidana menurut Simons sadalah *een strafbaar gestelde, onrechmatige, met schuld verband staande handeling van een toerekeningsvatbaar person*. Berdasar pada hal tersebut, maka unsur-unsur tindak pidana menurut Simons adalah:<sup>81</sup>

1. Perbuatan manusia (positif atau negative; berbuat atau tidak berbuat atau membiarkan);
2. Diancam dengan pidana (*stratbaar gesteld*);
3. Melawan hukum (*onrechmatig*);
4. Dilakukan dengan kesalahan;
5. Oleh orang yang mampu bertanggungjawab (*toerekeningsvatbaar person*).

Pembahasan mengenai tindak pidana yang berhubungan dengan pemalsuan surat, diatur dalam Bab XII KUHP tentang memalsukan surat.

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 51-52.

Dalam hal ini, ketentuan mengenai memalsukan diatur dalam Pasal 263 KUHP. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa:<sup>82</sup>

1. Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban), atau sesuatu pembebasan utang atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyryuh orang lain menggunakan surat-surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalua mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam bulan.
2. Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barang siapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan itu soelah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan kalua hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

Sejalan dengan itu, pada Pasal 264 KUHP juga menyatakan bahwa:

1. Sifersalah dalam perkara memalsukan surat, dihukum penjara selama-lamanya delapan tahun, kalau perbuatan itu dilakukan:<sup>83</sup>
  - a. Mengenai surat autentik.
  - b. Mengenai surat utang atau surat tanda utang (*certificat*) dari sesuatu surat negara atau sebahagiannya atau dari sesuatu balai umum.

---

<sup>82</sup> R. Soesilo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politea, Bogor, hlm. 195.

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 196-197.

- c. Mengenai saham-saham (*aandel*) atau surat utang atau *certificate* tanda saham atau tanda utang dari sesuatu perserikatan, balai, atau perseroan, atau maskapai.
  - d. Mengenai talon atau surat tanda untung sero (*dividen*) atau tanda bunga uang dari salab satu surat yang diterangkan pada b dan c atau tentang surat keterangan yang dikeluarkan akan pengganti surat itu.
  - e. Mengenai surat utang piutang atau surat perniagaan yang akan diedarkan.
2. Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barang siapa dengan sengaja menggunakan akte itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya ayat pertama seolah-olah itu surat asli dan tidak dipalsukan, jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

Adapun dalam Pasal 266 KUHP menjelaskan bahwa:<sup>84</sup>

1. Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam sesuatu akta autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akte itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian di hukum penjara selama-lamanya tujuh tahun.

---

<sup>84</sup> Ibid, hlm. 197

2. Dengan hukuman serupa itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akte itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian.

Pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT dalam menjalankan profesinya memiliki tugas dan kewenangan yang harus dipenuhi. Dalam konteks ini, tugas PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan dalam Perusahaan (*inberng*);
  - e. Pembagian hak Bersama;

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berkaitan dengan sanksi yang dapat diterima oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya, maka PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal ini mengacu pada Pasal 10 ayat (2) Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

1. Melakukan pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
4. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain dari pada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Berkaitan dengan hal tersebut, pembahasan mengenai pertanggungjawaban Tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya.<sup>85</sup>

Hans Kelsen dalam hal ini menjelaskan bahwa pertanggungjawaban hukum terdiri dari empat hal, yakni:<sup>86</sup>

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karenasengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab PPAT terhadap suatu akta yang pembuatannya memuat tanda tangan palsu maka PPAT dapat dikenakan ketentuan yang mengatur tentang tindak pidana pemalsuan surat berupa akta otentik apabila perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut memenuhi semua

---

<sup>85</sup> Vina Akfa Dyani, Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat *Party Acte*, *Lex Renaussance*, Vol. 2, No. 1, 2017, hal. 167.

<sup>86</sup> Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, hal. 140

unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP, dan Pasal 265 KUHP. Hanya saja, mengacu pada kronologi yang telah disampaikan di atas, maka terdapat kelalaian pejabat pembuat akta tanah yang hanya memberikan blangko akta kosong kepada saudara MSA yang kemudian disalahgunakan oleh ADP. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dapat diberhentikan secara tidak hormat karena tidak melakukan tugas dan jabatannya dengan benar. Adapun pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada ADP adalah dapat dikenakan sanksi pidana berupa pemalsuan terhadap akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP. Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa Setersalah dalam perkara memalsukan surat, dihukum penjara selama-lamanya delapan tahun, kalau perbuatan itu dilakukan: a) Mengenai surat autentik.

### **C. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah**

Sesuai Pasal 101 Perkebunan nomor 8 tahun 2012 Perubahan Perkebunan nomor 3 tahun 1997 merumuskan Pelaksanaan Pembuatan Akta:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi

syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Seorang PPAT dalam hal mendapatkan pekerjaan Akta Jual Beli tanah maka perlu melakukan langkah:

1. Pengecekan sertipikat dengan bukti Pengecekan sertipikat dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id/> oleh *user* yang terdaftar sebagai PPAT.
2. Pengecekan KTP dan KK Penjual dan Pembeli.
3. Membayar pajak BPHTB (Pembeli) dan pajak PPh (Penjual) Membayar pajak BPHTB

a. Besarnya Tarif BPHTB

BPHTB dikenakan untuk semua transaksi properti, yang dibeli dari perorangan maupun developer dan besarnya 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak). NJOPTKP sendiri berbeda besarnya di setiap daerah.

b. Cara Perhitungan BPHTB

Contoh simulasi cara menghitungnya. Seseorang membeli sebuah rumah di Jakarta dengan luas tanah 200m<sup>2</sup> dan luas bangunan 100m<sup>2</sup>.

Berdasarkan NJOP, harga tanah Rp700.000 per m<sup>2</sup> dan nilai bangunan Rp600.000 per m<sup>2</sup>. Cara menghitung BPHTB-sebagai berikut:

Harga tanah : 200m<sup>2</sup> x Rp700.000  
: Rp140.000.000

Harga bangunan : 100m<sup>2</sup> x Rp600.000 = Rp60.000.000

Jumlah Harga Pembelian Rumah : Rp200.000.000

Nilai Tidak Kena Pajak : Rp60.000.000

Nilai untuk penghitungan BPHTB : Rp200.000.000 – Rp. 60.000.000  
: Rp140.000.000

Biaya BPHTB yang harus dibayar : (5% x Rp140.000.000)  
: Rp7.000.000

c. Besarnya PPh Penjual

Dasar pajak penghasilan ada dua. Yakni Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Dasar kedua adalah pelaksanaan dari UU tersebut. Yakni Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Secara umum, cara perhitungan pajak jual beli tanah PPh ini cukup mudah. Nilai PPh adalah 2,5% dari nilai jual tanahnya. Maka cara perhitungan pajak jual beli tanah adalah: Rp. 200.000.000,- x 2,5% = Rp.5.000.000

5. Menyerahkan foto copy SPPT PBB tahun berjalan.
6. Menyerahkan foto copy kutipan Akta Nikah untuk penjual.
7. Menyerahkan titik koordinat (Plotting) dan foto lokasi tanah.

Setelah persyaratan tersebut di atas sudah dipenuhi maka dapat di laksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dengan disaksikan 2 saksi dari staf PPAT.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

DADAN TAUFIK FATHUROHMAN, SH, M.Kn.

DAERAH KERJA : KABUPATEN CIREBON

SK KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR :

Tanggal xx – xxxxxx - xxxx

Jalan Wara-wiri No. 23 Telepon / Fax. (xxx) xxxxxxxxx

AKTA JUAL BELI No : xx / 2021

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, ..... hadir dihadapan Saya, Dadan Taufik Fathurohman, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal nomor xxxxxxxx diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Cirebon dan berkantor di Jalan Wara-wiri No. 23 dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut

pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan Mahesa Jenar, lahir di Semarang, pada tanggal tiga belas Juli tahun seribu sembilan ratus enam puluh satu (13-07-1961), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Cirebon, Kecamatan Astina, Kelurahan Maldiva, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : xxxxxxxx tanggal sembilan belas Mei tahun dua ribu tujuh belas (19-05-2017); -----

- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari isterinya bernama : -----

- Nyonya Rara Wulan, lahir di xxxxxxxx, pada tanggal xxxx xxxx (xx-xx-xxxx), Warga Negara Indonesia, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Astina, Kelurahan Maldiva, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : xxxxxxxxxxxx tanggal xxxxxxxxxxxx (xx-xx-xxxx), -----

- yang ikut hadir dihadapan saya, PPAT dan menandatangani akta ini. -----

----- ” Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut -----  
----- PIHAK PERTAMA” -----

II. Tuan Herlambang, lahir di Cirebon, pada tanggal satu januari seribu sembilanratus delapan puluh satu (01-01-1981), Warga Negara Indonesia, pengusaha, bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Taman Abadi, Kelurahan Anggrek Raya, Rukun Tetangga 018, Rukun Warga 02, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : yyyyyyy tanggal yyyyyy (yy-yy-yyyy),-----

----- Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut -----

----- PIHAK KEDUA” -----

Para penghadap dikenal oleh Saya -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan

Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

• Hak milik : ..... Nomor..... atas sebidang tanah  
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal Nomor : ..... seluas  
 m2 (..... meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : .....  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan  
 (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) :..... -----

dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : -----

- Sebelah Timur : -----

- Sebelah Selatan : -----

- Sebelah Barat : -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

- Sertipikat Hak Milik Nomor ..... , tercatat atas nama Tuan Mahesa  
 Jenar, penerbitan sertipikat tanggal ....., seluas m2 (..... meter persegi);

----- terletak di: -----

- Propinsi : xxxxxxxxx. -----

- Kabupaten : xxxxxxxxx. -----

- Kecamatan : xxxxxxxx. -----

- Kelurahan : xxxxxx. -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- atas sebidang untuk perumahan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.200.000.000,- (seratus juta rupiah).---
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban- beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional

tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 4 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cirebon -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

- Nyonya Rara Wulan, -----  
tersebut diatas yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Nyonya Lasmini, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di kabupaten Cirebon, Kecamatan Kota, Kelurahan Mukti, Rukun Tetangga 007/ Rukun Warga 003, Gang Kelinci Nomor 17; -----

2. Nyonya Mantili, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Kota Utara, Kelurahan Aman Damai, Rukun Tetangga 012/ Rukun Warga 004, Gang Mawar; -----

kedua-duanya adalah pegawai saya, PPAT; -----  
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti

kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2(dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Mahesa Jenar

Herlambang

Persetujuan Isterinya

Rara Wulan

Saksi

Saksi

Mantili

Lasmini

Pejabat Pembuat Akta Tanah



Dadan Taufik Fathurohman, S.H., M.Kn.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Implikasi yuridis terhadap pembuatan akta yang di dalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak dan syarat objektif berupa causa yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subjektif berupa sepakat para pihak disebabkan karena dalam pembuatan akta pada kenyataannya pihak pertama tidak pernah tau tentang adanya akta tersebut serta Pihak Pertama juga merasa tidak pernah melakukan perbuatan menandatangani suatu akta. Adapun tidak terpenuhinya syarat subjektif berupa causa yang halal disebabkan karena dalam pembuatan akta dilakukan secara melawan hukum berupa pemalsuan akta otentik dengan memalsukan tanda tangan. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat kepalsuan tanda tangan dengan upaya prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil.
2. Tanggung jawab PPAT terhadap suatu akta yang pembuatannya memuat tanda tangan palsu maka PPAT dapat dikenakan ketentuan yang mengatur tentang tindak pidana pemalsuan surat berupa akta

otentik apabila perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut memenuhi semua unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP, dan Pasal 265 KUHP. Hanya saja, mengacu pada kronologi yang telah disampaikan di atas, maka terdapat kelalaian pejabat pembuat akta tanah yang hanya memberikan blangko akta kosong kepada saudara MSA yang kemudian disalahgunakan oleh ADP. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dapat diberhentikan secara tidak hormat karena tidak melakukan tugas dan jabatannya dengan benar. Adapun pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada ADP adalah dapat dikenakan sanksi pidana berupa pemalsuan terhadap akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP. Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa Sifersalah dalam perkara memalsukan surat, dihukum penjara selama-lamanya delapan tahun, kalau perbuatan itu dilakukan: a) Mengenai surat autentik.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diambil dari kesimpulan demikian adalah sebagai berikut:

1. Semestinya dalam pembuatan akta otentik, para pejabat pembuat akta tanah tidak secara serta merta memberikan blangko Akta Jual Beli kosong kepada pihak-pihak lain, sehingga dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak tersebut.

2. Semestinya pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan jabatannya tidak boleh secara serampangan memberikan blangko Akta Jual Beli meskipun kepada rekan atau teman yang dipercaya. Hal ini disebabkan karena perbuatan tersebut dapat merugikan pejabat pembuat akta tanah karena tidak melakukan tugas dan kewenangannya dengan seksama.



## DAFTAR PUSTAKA

### Al Qur'an

#### Buku

- A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung.
- A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung .
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.
- Bambang Tri Bawono dan Moh. Nurul Huda, 2021, *Unnaturally Practice; Analisis Praktek Kedokteran dalam Pelayanan Kesehatan*, Unissula Pers, Semarang.
- Beli Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Boedi Harsono,1990, Makalah, Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran, Jakarta.
- Boedi, Harsono,1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta.
- Dora Kusumatsusi, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif*, Deepublish, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- H. Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung.
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuanketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.
- Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. Ketiga, Penerbit Pustaka Yustisi, Yogyakarta, 2007
- Lexy J. Moleong, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya ed.rev, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar“Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.
- Moh Taufik Makarno, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cet. I, Rineka Cipta, Jakarta.
- Munir Fuady, 2018, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Ketiga*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Oemar Mochtar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University, Surabaya.
- Pieter I Made Puryatma, 2016, *Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris*, Denpasar.
- R. Soesilo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politea, Bogor.
- R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi.
- Salle, 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Cv.Social Politic Genius (SIGn), Makassar.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Sudarto, 2018, *Hukum Pidana 1* (Edisi Revisi), Yayasan Sudarto, Semarang.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Desember, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

### Jurnal dan Internet

- Anggriawan dan Toti Indrawati., “Peranan Komoditi Gambir terhadap Perekonomian Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat” , *Jurnal Ekonomi Universitas Riau* Volume 21 Nomor 2 (2013), url <https://je.ejournal.unri.ac.id/index.php/JE/article/view/1752>
- Boedi Harsono, “PPAT Sejarah dan Kewenangannya”, *Majalah RENVOI*, Nomor 844, IV, Januari 2007.
- Dody Radjasa Waluyo, Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, *Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember 2001.
- Erza Putri, “Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, <http://erzaputri.blogspot.com>,
- [https://id.wikipedia.org/wiki/Tanda\\_tangan](https://id.wikipedia.org/wiki/Tanda_tangan), diakses pada tanggal 16 Januari 2022 pukul 10.00.
- <https://money.kompas.com/read/2017/02/19/163912926/negara.agraris.mengapa.harga.pangan.di.indonesia.rawan.bergejolak.?page=all#source=clicktitle#source=clicktitle>,
- <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>,
- <https://www.rs-lawyer.id/tindak-pidana-pemalsuan-defenisi-dan-sanksi-pidana-menurut-kuhp/> diakses pada tanggal 16 Januari 2022 pukul 10.00.
- Imam Abdi Utama, Sri Kusriyah and Widhi Handoko, “Notary Responsibilities in Making Authentic Deeds for Interest of Community from Progressive Law Perspective” dalam *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)* Volume 3 No.3, September 2021: 810-821, hal 811 url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16462>
- KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>
- Nur Ismi dan Umar Ma’ruf, 2019, “Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate”, *Jurnal Akta*, Vol.6, url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>
- Nurhayati A., “Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria”, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum Dan Mazhab* Vol 5 No. 1 2017, Url <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/view/1350/1097>
- Prajodi Andaru, “Hukum Jual Beli Tanah yang Perlu Dipahami Pembeli dan Penjual” dalam <https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>
- Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW, Adya Paramita Prabandari, “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris”, *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.

- Rommy Haryono Djojarahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN : 2654-8178.
- Tafta Aji Prihandono and Sri Kusriyah, “Awareness on Constitutional Rights of Citizens and Form of Protection of Constitutional Rights of Citizens in Indonesia”, *Jurnal Daulat Hukum*, Volume 1 Issue 4, December 2018: 1003 – 1012 hal. 1006.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4145>
- Vina Akfa Dyani, “Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”, *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, 2017, <https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/8000/pdf>
- Vivien Pomantow, “Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Cacat Formal Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata”, *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 7, 2018.

