

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA
DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS



Oleh:

Danang Alfian

NIM : 21302100012

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA
DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

Danang Alfian

NIM : 21302100012

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA
DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh:

Danang Alfian

NIM : 21302100012

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA
DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh:

Danang Alfian

NIM : 21302100012

Program Studi : Kenotariatan

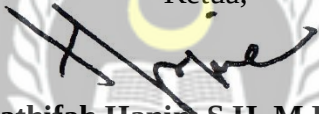
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 28 Februari 2023

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

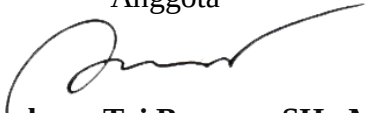
NIDN: 06-2102-7401

Anggota


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Anggota


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

NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)




Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Danang Alfian

NIM : 21302100012

Program Studi : Magister Kenotariatan

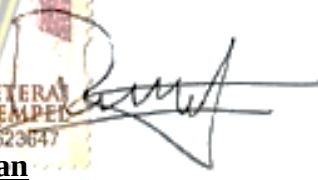
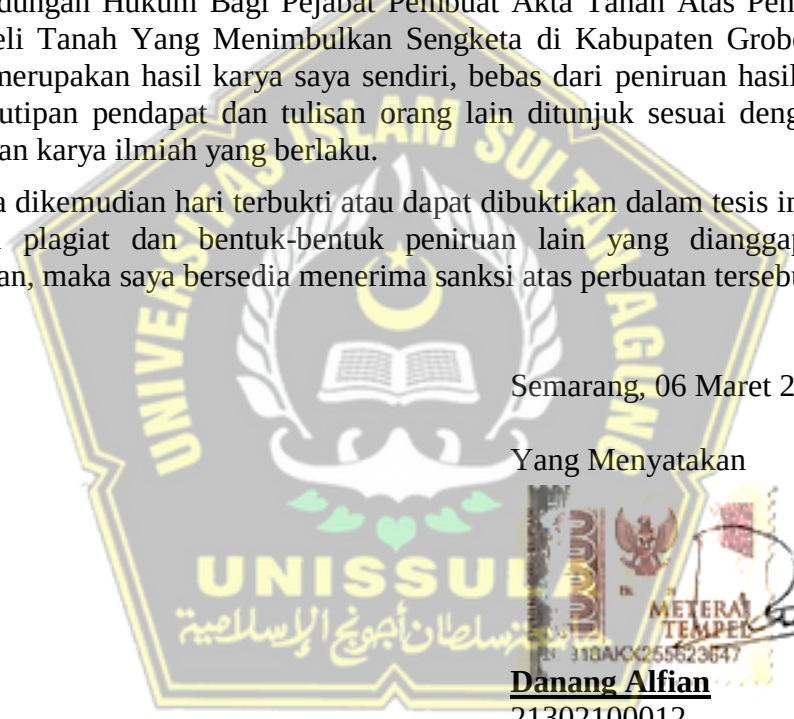
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan” 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 dibuktikan 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, 06 Maret 2023

Yang Menyatakan



Danang Alfian
21302100012

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Danang Alfian
NIM : 21302100012
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan”

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

Semarang, 06 Maret 2023

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a red revenue stamp. The stamp is a 10,000 Rupiah stamp with the text 'MELEKAT TEMPEL' and a serial number 'SF976AKX255623646'. The background of the stamp features the Garuda Pancasila emblem.

Danang Alfian
21302100012

MOTTO

*Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat,
bukan hanya diingat.*

- Imam Syafi' -

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan”.

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. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Danang Alfian

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam jual beli tanah, yaitu terkait dengan pembuatan akta jual beli. Pembuatan jual beli merupakan bagian dari bentuk perbuatan hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara yang diakibatkan dari perbuatan tersebut merupakan hal yang dapat di pertanggungjawabkan, dituntut dan atau diajukan tuntutan nya di depan Pengadilan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan. 2) Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan adalah sebagai saksi apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bila terjadi sengketa dalam Pengadilan diharapkan kesaksian para pihak dan bukan merupakan kesalahan PPAT dalam pembuatan akta tersebut, maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi. Karena dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut PPAT hanya memperoleh data dari para pihak. Sehingga apabila terjadi kesalahan diakibatkan oleh para pihak maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi saja. 2) Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan adalah PPAT dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT. PPAT yang dipanggil sebagai saksi dapat minta bantuan dari lembaga organisasi profesi IPPAT untuk mendapatkan pendampingan saat pemeriksaan bahkan ketingkat pusat. Bantuan hukum yang diberikan IPPAT berlaku kepada PPAT yang tidak terbukti bersalah, jika PPAT terbukti bersalah IPPAT tidak akan memberikan bantuan hukum. Berdasarkan teori perlindungan hukum, ketentuan mengenai perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlindungan hukum represif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa dapat dicapai dengan menggunakan hak ingkar.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Akta Jual Beli, Sengketa*

ABSTRACT

The Land Deed Making Officer (PPAT) has an important role in buying and selling land, which is related to making a sale and purchase deed. The act of buying and selling is part of a form of civil law action in which if a case occurs as a result of the act it is something that can be accounted for, prosecuted and or filed before the court. The purpose of this research is to analyze: 1) The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the making of the land sale and purchase deed which gave rise to disputes in Grobogan Regency. 2) Legal protection for Land Deed Making Officials (PPAT) for making land sale and purchase deeds that cause disputes in Grobogan Regency.

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. Types of data using primary data and secondary data obtained through interviews and literature. The data analysis method used in this research is descriptive analysis.

The results of the study concluded: 1) The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) in making land sale and purchase deeds that gave rise to disputes in Grobogan Regency is as a witness if the land sale and purchase deed made by the PPAT is in accordance with statutory regulations, if If a dispute occurs in court, the testimony of the parties is expected and it is not the fault of the PPAT in making the deed, so the PPAT is only held accountable as a witness. Because in making the land sale and purchase deed, the PPAT only obtained data from the parties. So that if an error occurs due to the parties, the PPAT will only be held accountable as a witness. 2) Legal protection for the Land Deed Making Officer (PPAT) for making a land sale and purchase deed that causes disputes in Grobogan Regency is that the PPAT can ask for legal protection/defense efforts from IPPAT. PPATs who are summoned as witnesses can ask for help from professional organizations of IPPAT to get assistance during examinations and even at the central level. Legal assistance provided by IPPAT applies to PPATs who are not proven guilty, if the PPAT is proven guilty IPPAT will not provide legal assistance. Based on the theory of legal protection, the provisions regarding the legal protection of the Official for Making Land Deeds are not regulated normatively in the Position Regulations for the Official for Making Land Deeds. Repressive legal protection for PPATs related to the making of the proposed deed can be submitted using the right of denial.

Keywords: *Legal Protection, Deed of Sale and Purchase, Disputes*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori	15
1. Teori Tanggungjawab Hukum Hans Kelsen	15
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon	17
G. Metode Penelitian	18

1. Metode Pendekatan	19
2. Spesifikasi Penelitian	19
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan data	22
5. Metode Analisis Data	23
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum tentang Tanah	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Jenis-jenis Hak Tanah	26
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	37
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	37
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	38
3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	39
4. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	46
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	46
2. Syarat Jual Beli Tanah.....	48
3. Prosedur Jual Beli Tanah.....	51
D. Tinjauan umum tentang Sengketa.....	55
1. Pengertian Sengketa	55

2. Sebab Timbulnya Sengketa	56
3. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa	58
4. Sengketa Pertanahan	60
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan	67
B. Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan	92
C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan	110
BAB IV PENUTUP	118
A. Simpulan	118
B. Saran	119
DAFTAR PUSTAKA	120

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Pandangan Islam tentang tanah dijelaskan dalam Firman Allah SWT sebagai berikut:

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

qāla fīhā tahyauna wa fīhā tamūtuna wa min-hā tukhrajun

Artinya :

Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan (Qs. Al-A'raf ayat 25).¹

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

min-hā khalaqnākum wa fīhā nu'idukum wa min-hā nukhrijukum tāratan ukhrā

Artinya:

dari bumi (tanah) itulah Kami menjadikan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya Kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain (Qs. At-thaha ayat 55).²

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi setiap umat manusia yang ada di muka bumi karena tanah memiliki banyak manfaat di dalamnya, tanah harus dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber daya untuk tercapainya tujuan sebagai sebuah negara yang makmur.³ Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan

¹ Al-Qur'an Surah Al-A'raf Ayat 25.

² Al-Qur'an Surah At-thaha Ayat 55.

³ Heru Kurniawan, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2 (2016), hal. 201

berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.⁴ Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.⁵ Hal ini menyebabkan banyak orang yang tertarik untuk berinvestasi dengan membeli tanah, mengingat harganya yang terus melonjak setiap tahunnya.

Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tataran yang tertinggi dikuasai oleh negara. Maksud dari negara menguasai tanah artinya bukan tanahnya dimiliki oleh negara, melainkan negara memiliki kuasa dalam mengatur distribusi hak atas tanah yang dapat diberikan serta hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah.⁶

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada

⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

⁵ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

⁶ Hardianto Djanggih and Salle Salle, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2 (2017), hal. 165

badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.⁷ Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁸ Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain.⁹

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan 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.

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dapat dilakukan melalui jual beli. Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثَ** diucapkan **يَبِيعُ** – **بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى**

⁷ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

⁸ *Ibid.*, hal. 82

⁹ Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

yang berarti mengambil dan menjual.¹⁰ Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.¹¹ Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan.

Pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materiil PPAT juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat.¹² PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum

¹⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

¹¹ Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

¹² Tatik Arjiati, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 (2017), Unissula, Semarang, hal.75

dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya.¹³

Proses jual beli tanah yang memiliki sertifikat terdiri dari subyek para penjual atau pihak yang terkait maka akan memiliki resiko yang lebih kecil terhadap timbulnya sengketa daripada sertifikat yang belum didaftarkan kepemilikannya.¹⁴ Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli 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.¹⁵

Syarat materiil yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Syarat materiil tersebut juga harus didukung oleh syarat formil. Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli

¹³ Denny Suwondo, Ikhsan Saputra, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2 (2019), hal.187

¹⁴ Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020, hal.4

¹⁵ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

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 sebanyak1 (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.

Berdasarkan Pasal 531 KUHPdata dapat dikatakan bahwa seseorang dianggap memiliki itikad baik apabila orang tersebut memperoleh suatu benda dengan cara memperoleh hak milik dan mengetahui tidak adanya cacat yang terkandung dalam benda tersebut.¹⁶ Hal yang paling penting dalam pelaksanaan jual beli tanah adalah memastikan bahwa objek tanah yang

¹⁶ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005), hal.43.

diperjualbelikan bukan tanah sengketa, dan penjual merupakan orang yang benar-benar berhak menjualnya.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT memiliki peran pokok yakni menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan jual beli merupakan bagian dari bentuk perbuatan hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara yang diakibatkan dari perbuatan tersebut merupakan hal yang dapat di pertanggungjawabkan, dituntut dan atau diajukan tuntutannya di depan Pengadilan.

Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT yang menimbulkan sengketa terjadi di Grobogan. Kasus ini berawal ketika BS (Penggugat) meminjamkan uang kepada AM (Tergugat) sebesar Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah yang diikat dalam akta perjanjian jual-beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT S di Gubug Kabupaten Grobogan (Turut Tergugat). Dalam perjanjian tersebut, Penggugat BS dan Tergugat AM berjanji untuk membeli kembali obyek tanah tersebut dengan harga Rp. 425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta

rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak di tanda tanganinya perjanjian tersebut. Namun dalam jangka waktu kurang dari 3 (tiga) bulan tersebut Tergugat AM hanya mengembalikan uang sebesar Rp. 85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat BS. Penggugat BS kemudian meminjam sertipikat Tergugat AM dengan alasan untuk dilakukan pengukuran, namun tanpa sepengetahuan dari Tergugat, Penggugat malah melakukan balik nama sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat dengan Dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT S. Kasus ini terdaftar dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Pwd. Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian ini dipilih judul “Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang terdapat pada rumusan masalah yang diatas terdapat beberapa tujuan yang akan dicapai. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini penulis harapkan akan dapat memberikan manfaat teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah ilmu pengetahuan serta wawasan pemikiran praktek kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas khususnya terkait dengan perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa.

- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan akta jual beli.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁷ Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.¹⁸

Menghindari kemungkinan terjadinya perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang digunakan oleh Peneliti, maka sebagai berikut disajikan konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut. Konsepsional ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum di samping yang lain-lain, seperti asas dan standar. Oleh karenanya untuk menjawab beberapa permasalahan

¹⁷ Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 18-19.

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, hal. 124

dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, maka kerangka konseptual akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.¹⁹ Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰ Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hal.595

²⁰ Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hal. 3.

itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²¹

3. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.²² Berdasarkan beberapa pendapat diatas, disimpulkan bahwa akta adalah selembor

²¹ Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²² Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, hal. 1

tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Jual Beli Tanah

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.²³ Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.²⁴

²³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 1

²⁴ Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, hal.72.

5. Sengketa

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachamadi Usman suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.²⁵

6. Kabupaten Grobogan

Grobogan adalah salah satu kabupaten yang berada di provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Pusat pemerintahan atau ibukota kabupaten ini berada di Purwodadi. Pada Sensus Penduduk Indonesia 2020, penduduk kabupaten Grobogan berjumlah 1.453.526 jiwa, dengan kepadatan penduduk 719 jiwa/km². Kabupaten Grobogan merupakan kabupaten terluas kedua di Jawa Tengah setelah Kabupaten Cilacap, dan berbatasan langsung dengan 9 kabupaten lain. Letak astronomis wilayah antara

²⁵ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

110° 15' BT – 111° 25' BT dan 7° LS–7°30' LS, dengan jarak bentang dari utara ke selatan ± 37 km dan dari barat ke timur ± 83 km.²⁶

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggungjawab Hukum Hans Kelsen

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²⁷ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:²⁸

Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis laindari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁹

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

²⁶ www.grobongankab.bps.go.id, diakses tanggal 25 Oktober 2022, pukul 20.00 WIB

²⁷ Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of law and State*, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81

²⁸ *Ibid.*, hal. 83

²⁹ *Ibid.*, hal. 140.

- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.³⁰ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,³¹ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

³⁰ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

³¹ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hal. 54.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; *“geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility la sulthota bila mas-uliyat”* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).³²

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³³

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan *“rechtbescherming van de burgers”*. Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk

³² *Ibid.*, hal.352

³³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:³⁴

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

G. Metode Penelitian

Suatu metode ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan mempergunakan suatu metode yang tepat. Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan

³⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu³⁵. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis sosiologis yakni penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, untuk mencari hubungan (*korelasi*) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (*observasi*), dan wawancara (*interview*).³⁶ Meneliti tentang perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan

³⁵ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

³⁶ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, hal.75

fakta-fakta aktual pada saat sekarang.³⁷ Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti.³⁸ Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara sistematis, terperinci dan menyeluruh terhadap segala hal yang berhubungan dengan objek yang diteliti tentang perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Adapun sumber data penelitian ini berasal dari :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat atau dikumpulkan oleh peneliti dengan cara langsung dari sumbernya.³⁹ Dalam hal ini data primer diperoleh melalui metode wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau dokumen, data sekunder diperoleh tidak langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data

³⁷ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

³⁸ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2012, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 183.

³⁹ Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Citra, Jakarta, hal. 129

sekunder adalah literatur, artikel, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.⁴⁰ Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan hukum primer:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- b) KUHPerdata
- c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) 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.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dsb.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan

⁴⁰ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 137

mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.⁴¹ Misalnya buku, jurnal, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴² Bahan Hukum tersier yang meliputi kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan Kamus Inggris-Indonesia.

4. Metode Pengumpulan data

Pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau

⁴¹Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 83.

⁴² *Ibid*, hal. 83

keterangan-keterangan.⁴³ Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.⁴⁴

5. **Metode Analisis Data**

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁴⁵ Penulis dalam penulisan tesis ini menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif, dalam penelitian kualitatif, semua

⁴³Cholid dan Abu Achmadi, 2007, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 83

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 244

investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang Tinjauan Umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum tentang Jual Beli, Tinjauan umum tentang Sengketa, serta Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas hasil penelitian mengenai tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan, serta perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan

akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁶ 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. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁷

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi

⁴⁶ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannnya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal.18

⁴⁷ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”⁴⁸

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴⁹

Terkuat artinya:⁵⁰

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁴⁹ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵⁰ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵¹

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁵¹ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan

dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵²

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

⁵² Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵³

⁵³ *Ibid*, hal. 275

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
- e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- f) Pertanahan.

2) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a) Jangka waktu telah berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi

- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan 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 dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵⁴

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakutidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian;
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing;

⁵⁴ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria;
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵⁵

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa;
- b. Sosialisme Indonesia;
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya;
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh

⁵⁵ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun syarat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:⁵⁶

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan

⁵⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 253

oleh Kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di Bidang agraria / pertanahan.

- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria / pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendikan kenotariatan.

Macam-macam PPAT adalah :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b. PPAT Sementara (Camat atau Kepala Desa)
- c. PPAT Khusus (Kepala Badan Pertanahan)

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 membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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 dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tugas dan wewenang PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan 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 tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atau tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 3, untuk melaksanakan tugas-tugas pokok sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka PPAT diberikan kewenangan untuk mmebuat akta otentik atas delapan macam perbuatan hukum yang dimaksud diatas.

- 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.⁵⁷

⁵⁷ *Ibid*, hal. 42

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.

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 :
 - a) Jual beli

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

Berdasarkan 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 coveyance*, 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.⁵⁸ 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

⁵⁸ *Ibid.* hal. 83

atas tanah dan 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).

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

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.⁵⁹

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual

⁵⁹ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁶⁰ 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 tunai 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.⁶¹

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

⁶⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

⁶¹ *Ibid*, hal.72

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.⁶²

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁶³

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

⁶² 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.

⁶³ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 1 Februari 2023, pukul 05.00 WIB

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, dengan ketentuan 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, yaitu :

- a. 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.

- b. 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.⁶⁴
- c. Hal 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, maka orang tersebut

⁶⁴ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

- d. 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, maka 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:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.

- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. 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:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. 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).
- c. 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.
- d. 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.

- e. 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.
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

D. Tinjauan umum tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi kapan saja, dimana saja dan pada siapa saja. Sengketa dapat terjadi tidak hanya antar individu dengan individu, namun dapat terjadi antara individu dengan kelompok atau kelompok dengan kelompok dan lain sebagainya. Mengenai sengketa tersebut, ada berbagai macam pengertian sengketa antara lain yaitu :

- a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap suatu objek permasalahan.

- b. Menurut Ali Achmad Chomzah, sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁶⁵
- c. Menurut Winardi, sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara yang satu dengan yang lain.⁶⁶
- d. Menurut Takdir Rahmadi, konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada mereka saja.⁶⁷

2. Sebab Timbulnya Sengketa

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, yaitu :⁶⁸

- a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat.

⁶⁵ Ali Ahmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 14.

⁶⁶ Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

⁶⁷ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 1.

⁶⁸ *Ibid*, hal. 8.

Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karenasekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena Identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah

pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia

Teori ini pada intinya, mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substanti, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

3. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa

a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (litigasi)

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi

adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁶⁹ Prosedur penyelesaian sengketa dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*), seperti yang dikatakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.⁷⁰

b. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)

Penyelesaian sengketa non-litigasi dikenal adanya istilah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk,

⁶⁹ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, hal 16.

⁷⁰ Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 233.

seperti arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, pencari fakta.⁷¹

4. Sengketa Pertanahan

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Jika konflik itu telah nyata (*manifest*), maka hal itu disebut sengketa.⁷² Secara substantif, Sengketa Pertanahan dapat dikelompokkan sebagai berikut :⁷³

a. Sengketa Hukum yaitu sengketa yang berkaitan dengan status hukum :

1) Subjeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang pihak atau orang yang berhak atas suatu bidang tanah (data yuridis tanah - alas hak).

2) Objeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang status tanah, status hak atas tanah, letak lokasinya, batas-batasnya (data fisik tanah) :

a) Sengketa Kepentingan yaitu yang berkaitan dengan perbedaan kepentingan.

b) Adanya perbedaan kebutuhan yang di upayakan untuk di wujudkan (bukan keinginan). Adanya perbedaan akses dan kemampuan untuk mewujudkan kebutuhan.

⁷¹ *Ibid*, hal. 236.

⁷² Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hal. 2.

⁷³ Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah

b. Sengketa penafsiran yaitu yang berkaitan dengan perbedaan penafsiran :

- 1) Domein hukum dari suatu perilaku.
- 2) Konsekuensi hukum beserta akibatnya yang terjadi

Nurhasan Ismail menjelaskan sumber sengketa pertanahan dapat dibedakan menjadi :⁷⁴

a. Tindakan Melawan Hukum, seperti :

- 1) Penyerobotan atau pendudukan tanah yang di punyai orang lain.
- 2) Pemindahan patok-patok tanda batas tanah.
- 3) Penyalahgunaan dokumen surat tanah atau Keputusan Hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain.

b. Keputusan Tata Usaha Negara, seperti :

- 1) Pengesahan berita acara pengumpulan dan pemeriksaan data fisik yang belum di sepakati.
- 2) Pembukuan data juridis/fisik dalam buku tanah yang belum mempunyai kepastian hokum.
- 3) Penerbitan sertifikat yang data juridisnya (subjek haknya) belum pasti.
- 4) Surat keputusan Pemberian Hak/ijin pengadaan tanah.

c. Kebijaksanaan perundang-undangan Negara, seperti :

- 1) Pemberian akses yang tidak sama pada semua kelompok.

⁷⁴ *Ibid*

- 2) Penekanan pada persaingan dalam perolehan hak atas tanah.
- 3) Pembiaran terhadap penelantaran tanah.
- 4) Pemarjinalan Hak Ulayat masyarakat adat.
- 5) Pematisurian Land Reform yang mengakibatkan kesenjangan dan kemiskinan.

Maria S.W. Sumardjono membagi tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan menjadi lima kelompok, yakni :⁷⁵

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain.
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*.
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan eksese-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Ketentuan Umum Pasal 1 butir f Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan dirumuskan bahwa, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.

⁷⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal 2.

- c. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁷⁶

Macam-macam sifat permasalahan dari suatu sengketa :⁷⁷

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah dalam pandangan Islam merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Segala sesuatu yang ada di langit dan

⁷⁶ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 8.

⁷⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 23.

bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah. Sebagaimana firman Allah:


 وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁷⁸

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁷⁹

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثَ** diucapkan **يَبِيعُ - يَبِيعُ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.⁸⁰

Pengertian jual beli secara syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁸¹

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak

⁷⁸ QS. An-Nuur Ayat 42

⁷⁹ QS Al-Hadid Ayat 2

⁸⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

⁸¹ Abdurrahman As-sa’di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari’ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan. Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penulisan jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa

4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Hadist di atas menjelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.⁸²

Ketentuan jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-

⁸² Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai : kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.⁸³

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban

⁸³ Wawancara dengan Bapak Muhaimin, Petugas BPN Kabupaten Magetan, tanggal 18 Maret 2021

terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa pemblokiran, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini pihak penjual harus juga menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum. Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB.

Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut Antara lain sebagai berikut:

1. Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain: ⁸⁴
 - a. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual.
 - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP).

⁸⁴ *Ibid*

- c. Kartu Keluarga (KK)
- d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- e. Surat Persetujuan pihak keluarga
- f. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.

2. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Kartu Keluarga (KK).
- c. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah

dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁸⁵

PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

⁸⁵ Ratih Mega Puspa Sari , Sidik Purnama, Gunarto, Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hal.241

Mengenai jenis-jenis perjanjian jual beli, salah satunya yaitu jual beli dengan hak membeli kembali. Pasal 1519 KUHPerdota memberikan pengertian hak membeli kembali yaitu sebagai kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532. Penggantian yang terdapat dalam Pasal 1532, yaitu pengembalian seluruh uang harga pembelian, penggantian semua biaya menurut hukum (biaya notaris) yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, biaya perbaikan/perawatan atas objek perjanjian, dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya.⁸⁶

Jangka waktu pelaksanaan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, pada Pasal 1520 KUHPerdota adalah maksimal 5 tahun. Jangka waktu yang telah ditetapkan diartikan secara mutlak, dan seorang hakim pun tidak boleh memperpanjang jangka waktu. Apabila penjual lalai mengajukan pembelian kembali atas objek perjanjian dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, maka pembeli tetap menjadi pemilik barang yang telah dibelinya.

Sejatinya hukum pertanahan Indonesia didasarkan atas hukum adat. Atas hal tersebut pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam

⁸⁶ <https://hukumproperti.com/risiko-atas-perjanjian-jual-beli-tanah-dengan-hak-membeli-kembali/>, diakses tanggal 26 Februari 2023, pukul 23.00 WIB

hukum adat jual beli dikenal dengan penjualan tanah. Penjualan tanah adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya (jual lepas) dengan menerima sejumlah uang (uang pembelian), yang dibayar dengan tunai. Oleh pembayaran dan perpindahan si pembeli memperoleh hak milik penuh (bebas ataupun) atas tanah.⁸⁷ Dalam hukum adat tidak dikenal adanya jual beli dengan hak membeli kembali melainkan jual gadai atau penggadaian tanah. Jual gadai merupakan perpindahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang, yang dibayar dengan tunai, dan orang yang memindahkan hak tanah (si pembeli gadai atau yang menggadaikan) dapat memperoleh kembali tanah, jika ia membayar kembali kepada yang mendapatkan tanah uang sebanyak yang telah diterimanya dahulu.⁸⁸ Menurut Prof. Van Dijk, jual beli dengan hak membeli kembali merupakan istilah yang salah dan hal tersebut harus dianggap sebagai penggadaian tanah. Dalam melakukan jual gadai, oleh perpindahan tanah si pemegang gadai memperoleh hak untuk menarik segala manfaat yang timbul dari hukum hak-hak milik dengan hanya satu kekecualian: ia tidak boleh menjual tanah, dalam arti menjual lepas dan ia tidak boleh menyewakan untuk lebih dari satu musim lamanya (jual tahunan).⁸⁹

Terdapat beberapa kasus yang mengangkat jual beli dengan hak membeli kembali, salah satunya pada Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Pwd. Dalam putusan ini PPAT S menjadi turut

⁸⁷ R. Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

⁸⁸ *Ibid*, hal. 81

⁸⁹ *Ibid*, hal. 82

tergugat karena telah menerbitkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 11, tanggal 06 Oktober 2016. Sengketa dalam putusan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Pwd ini bermula ketika pada tanggal 06 Oktober 2016 BS (Penggugat) meminjamkan uang kepada AM (Tergugat IV) sebesar Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah yang diikat dalam akta perjanjian jual-beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Di dalam kasus tersebut Penggugat dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan hukum pembuatan akta jual beli dengan hak membeli kembali (perjanjian jual beli Nomor 11 tanggal 6-10-2016) dan dibuat dihadapan Notaris / PPAT S di Gubug Kabupaten Grobogan (Turut Tergugat).

Pengikatan jual beli dengan hak membeli kembali tersebut atas Obyek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomer 309 / Mililir atas Nama KB (alm) sekarang atas nama bersama (ahli waris yaitu Tergugat 1-IV) dan dibuat Akta Kuasa Jual atas Obyek tersebut, yang mana didalam perjanjian tersebut disepakati Harga Obyek Jaminan sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), dan akan dibeli Kembali dengan harga sebesar Rp. 422.500.000,- (empat ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Penggugat sejak semula dan sering mengatakan kepada Turut Tergugat (Notaris/PPAT S), yaitu Penggugat tidak punya maksud untuk menguasai atau memiliki obyek jaminan tersebut, akan tetapi Penggugat berharap kepada Tergugat IV untuk dapat membeli kembali atas obyek

jaminan tersebut sesuai dengan perjanjian ataupun akan mengembalikan pinjaman modal, namun pada kenyataannya sampai batas waktu yang telah disepakati, Tergugat IV tidak bisa memenuhi perjanjian tersebut, akan tetapi hanya bisa mengembalikan pinjaman sebagian saja, yaitu dengan rincian sebagai berikut :

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Tanggal 3 Oktober 2017 | = Rp. 1.500.000,- |
| 2. Tanggal 3 Nopember 2017 | = Rp. 15.000.000,- |
| 3. Tanggal 31 Januari 2018 | = Rp. 10.000.000,- |
| 4. Tanggal 1 Pebruari 2018 | = Rp. 5.000.000,- |
| 5. Tanggal 23 Juli 2018 | = Rp. 40.000.000,- |
| 6. Tanggal 25 Juli 2018 | = <u>Rp. 10.000.000,-</u> + |
| Jumlah: | = Rp. 81.500.000,- |

Bulan Mei 2018 Penggugat meminjam Sertikat HM Nomer 309 / Mlilir atas nama Tergugat 1-IV (P, T, SB, AM) dari tangan Turut Tergugat (Notaris/PPAT S) karena Sertikat tersebut semula yang menyimpan adalah Turut Tergugat, dan Penggugat mengatakan tidak bermaksud menguasai dan atau memilikinya, akan tetapi hanya sebagai jaminan/pegangan sampai adanya penyelesaian dari Tergugat IV. Penyerahan sertifikat dari Turut Tergugat kepada Penggugat tersebut juga atas persetujuan dan sepengetahuan Tergugat IV. Namun sampai bulan Oktober 2018, Tergugat IV tidak juga melunasi hutangnya, sehingga Penggugat melakukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri Purwodadi. Adapun Penggugat dalam gugatannya yaitu :

1. Meminta Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang ada di Jl Rt 001 Rw 006, Desa Mlilir, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan (objek jaminan hutang yang diikat dengan akta pengikatan jual beli dengan hak membeli.
2. Meminta Hakim untuk menyatakan secara hukum bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No 11 tertanggal 06-10-2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah sah secara hukum serta memiliki kekuatan hukum.
3. Meminta Hakim untuk menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa Menjual No 12 tertanggal 06-10-2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah sah secara hukum serta memiliki kekuatan hukum.
4. Meminta Hakim untuk menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan yang ada di Jl Rt 001 Rw 006, Desa Mlilir, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan.
5. Meminta Hakim untuk menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.
6. Meminta Hakim untuk menghukum kepada Para Tergugat untuk melakukan Ganti Rugi kepada Penggugat sebesar Kerugian Materiil

sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan Kerugian Inmateriil sebesar Rp 1 Milyar Rupiah.

7. Meminta Hakim menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat.

Pertimbangan Majelis Hakim sependapat dengan eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur karena di dalam posita Penggugat menyatakan adanya kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga Majelis Hakim memandang kesepakatan tersebut lahir dari perjanjian maka apabila perjanjian tidak ditepati lahir keadaan wanprestasi namun petitum Penggugat justru menyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum. Gugatan Wanprestasi diajukan karena adanya pelanggaran kontrak / perjanjian sedangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Gugatan Penggugat telah mencampur – adukkan 2 (dua) dasar yang berbeda, yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya tuntutan Penggugat jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar sehingga Gugatan Penggugat menjadi Kabur (*Obscuur Libel*).

Penyebab akta Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dibuat dihadapan PPAT oleh Penggugat dan Tergugat ini menimbulkan sengketa, karena Tergugat tidak membayar hutangnya sampai batas waktu yang ditentukan. Sebenarnya terdapat beberapa yurisprudensi yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dinyatakan batal demi hukum dan dianggap sebagai perjanjian utang dengan jaminan, yaitu:

1. Putusan MA RI No. 78 PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 jo. Putusan MA RI No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983 jo. Putusan PT DI Yogyakarta No. 86/1981/Pdt., tanggal 29 Januari 1982

Akta notaris yang dibuat dengan materi suatu akta Perjanjian Utang Piutang Uang dengan Jaminan Tanah/Rumah, yang dibungkus sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali (*koop en verkoop met recht van wederinkoop*) yang kemudian diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Mutlak (*onherroepelijk volmacht*) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal yang demikian itu merupakan suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu Perjanjian Utang dengan Jaminan.⁹⁰

2. Putusan MA RI No. 381 K/PDT/1986 dan Yurisprudensi MA RI No. 3597 K/PDT/1985

⁹⁰ H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, 2017, *Kamus Hukum & Yurisprudensi*, Kencana, Depok, hal. 792

Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan oleh para pihak dalam kasus tersebut, dinyatakan batal demi hukum karena jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat. Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 BW dan seterusnya. Jual beli tanah/rumah harus mengikuti ketentuan di dalam UU Pokok Agraria (UUPA) yang dikuasai oleh hukum adat, dan hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali.⁹¹

3. Putusan No. 153 K/PDT/2001

Menyatakan bahwa: a) Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali pada hakikatnya adalah sama dengan gadai gelap/bank gelap, yang keduanya adalah ilegal; b) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut, menurut Mahkamah Agung RI adalah batal demi hukum, oleh karena semenjak berlakunya UUPA No. 5/1960 telah ditentukan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah berdasarkan hukum adat. Hal ini berarti Lembaga Hukum Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali sejauh mengenai tanah, tidak lagi dikenal dalam Hukum Agraria kita.⁹²

4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali.

⁹¹ Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* Indonesia Prime, Makassar, hal. 283

⁹² *Ibid.*, hal. 284

Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan, karena beberapa hal :

- a. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan.
- b. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.⁹³

Berdasarkan kaidah hukum yang berlaku, jual beli tanah dengan hak membeli kembali dianggap batal demi hukum karena Indonesia menganut hukum adat dan dalam hukum adat tidak mengenal adanya jual beli tanah dengan hak membeli kembali. Sedangkan dalam hukum Islam, jual beli dengan hak membeli kembali masih diperdebatkan hukumnya. Dalam buku kaidah-kaidah fikih muamalah dan aplikasinya dalam ekonomi Islam dan perbankan syariah karya Abbas Arfan, dijelaskan bahwa menurut Musthafa Ahmad al-Zarqa, para ulama terpecah menjadi 3 (tiga) pendapat dalam menyikapi hukum *bai' al-wafâ* yaitu jual beli yang sah sebagai akad jual beli bersyarat, jual beli yang sah namun menjadi hukum *rahn* (gadai), dan

⁹³ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 29

jual beli yang tidak sah.⁹⁴ Dalam Islam ada bentuk transaksi jual beli yang dibolehkan dan ada yang diharamkan maupun diperselisihkan hukumnya. Allah telah menghalalkan segala bentuk jual beli selama sesuai dengan syariat, hal ini telah diatur dalam al-Quran. Allah berfirman dalam surah al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا.....

Latin:

yā ayyuhallāzīna āmanū izā tadāyantum bidainin ilā ajalim musamman faktubuh, walyaktub bainakum kātibum bil-‘adli wa lā ya`ba kātibun ay yaktuba kamā ‘allamahullāhu falyaktub, walyumlilillażī ‘alaihiil-ḥaqqu walyattaqillāha rabbahu wa lā yabkhas min-hu syai`ā.....

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.....

Allah telah menjelaskan di dalam ayat tersebut hendaklah mencatat setiap transaksi yang dilakukan secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan. Hal ini merupakan antisipasi terhadap transaksi yang merugikan salah satu pihak. Jual beli dengan hak membeli kembali ini unik, karena dalam perjanjiannya disebutkan bahwa pihak penjual mempunyai hak untuk

⁹⁴ Abbas Arfan, 2012, *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, UIN-Malang Press, Malang, hal.117

membeli kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pembeli dalam menyelenggarakan pembelian dan biaya-biaya lainnya untuk perawatan barang yang dibelinya, ini yang menyebabkan bertambahnya harga barang yang ingin dibeli kembali oleh si penjual.

Mengenai bentuk tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta yang menimbulkan sengketa adalah:

1. Tanggungjawab Administrasi

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung suatu sengketa / cacat hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37/1998 telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN

1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo.Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Sanksi administratif harus dilakukan secara berjenjang, karena sifat sanksi administratif yaitu Reparatoir (perbaikan) yang harus dimulai dari sanksi terendah, jika sudah tidak bisa diperbaiki lagi dapat dijatuhkan sanksi yang paling berat, sehingga harus dilakukan secara berjenjang.,⁹⁵

2. PertanggungJawaban PPAT Secara Perdata

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai

⁹⁵ Ary Yuniastuti & Jawade Hafidz, Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta Dan Pertanggungjawaban Notaris, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hal. 133

pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.⁹⁶

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

⁹⁶ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, , hal, 19 5.

3. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan kePPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.⁹⁷

Terlibatnya PPAT S sebagai Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Pwd adalah karena membuat akta perjanjian jual-beli kembali Nomor 11 tertanggal 06-10-2016. Perjanjian itu dibuat oleh Pihak Tergugat IV dan Penggugat

⁹⁷ Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal US*, Vol 14 (2017), Universitas Sumatera Utara, hal. 12

karena terikat dalam hutang piutang dengan jaminan sebuah tanah. Pihak Tergugat IV mempunyai hutang kepada Penggugat, yang mana Tergugat IV berjanji setelah melunasi hutangnya dalam waktu yang ditentukan, maka Penggugat akan mengembalikan tanah yang menjadi jaminan tersebut. Dalam perjanjian ini PPAT S juga bertugas menyimpan sertifikat tanah yang menjadi jaminan (objek sengketa dalam putusan). PPAT S awalnya bertugas untuk menyimpan sertifikat sampai hutang Tergugat kepada Penggugat Lunas, namun karena Tergugat IV tidak juga melunasi hutangnya akhirnya Penggugat meminta sertifikat tersebut dari PPAT S (Turut Tergugat).

PPAT berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat sampai pemblokiran dicabut atau sampai adanya penyitaan oleh pengadilan terhadap hak atas tanah tersebut karena menjadi objek gugatan di Pengadilan. Terlebih lagi karena PPAT menerima bayaran untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dengan mana menerima dan memproses sertifikat tanah sampai proses balik nama selesai tersebut ke Kantor pertanahan merupakan kewajiban dan prosedur dari tahapan pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya pembuatan akta yang menjadi tugas PPAT bersangkutan.⁹⁸

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab

⁹⁸ *Ibid*

hukum. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁹⁹

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

Berdasarkan teori pertanggungjawaban, secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pebuatannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya. Sedangkan terhadap penyimpanan sertipikat selama hak atas tanah menjadi objek sengketa PPAT bertanggungjawab berdasarkan jabatan yang diberikan kepadanya. PPAT wajib memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertipikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan.

⁹⁹*Ibid*, hal . 140.

Tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya, namun juga bertanggung jawab berdasarkan jabatannya untuk memberikan pelayanan terhadap dokumen-dokumen termasuk sertifikat yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sampai pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah selesai dan sertifikat diserahkan kepada pemegang hak yang berhak.

PPAT selain terhadap akta yang dibuatnya, harus bertanggung jawab secara moral memberikan pelayanan berupa menyimpan dan menjaga sertifikat tidak sembarangan menyerahkan kepada salah satu pihak karena proses balik nama belum selesai. Untuk hal itu, PPAT tidak berhak untuk meminta pembayaran atau biaya terkait kewajibannya untuk menyimpan sertifikat beserta dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan. Apabila PPAT meminta biaya tambahan maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif atau sanksi moral berdasarkan kode etik PPAT. PPAT

sebagai pihak penengah wajib menjaga kepentingan kedua pihak sampai proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah selesai.¹⁰⁰

Pasal 3 huruf e kode etik PPAT menjelaskan bahwa salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur serta tidak berpihak. Tanggung jawab PPAT adalah sebagai saksi apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bila terjadi sengketa dalam Pengadilan diharapkan kesaksian para pihak dan bukan merupakan kesalahan PPAT dalam pembuatan akta tersebut, maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi saja. Karena dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut PPAT hanya memperoleh data dari para pihak. Sehingga apabila terjadi kesalahan diakibatkan oleh para pihak maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi saja.¹⁰¹ Sebagai akta otentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna selama terjadi pemblokiran sertifikat sebagai akibat dari adanya sengketa akan tetap otentik karena akta PPAT tersebut telah dibuat sesuai dengan prosedur atau tata cara yang ditetapkan sehingga tidak ada cacat yuridis yang mengakibatkan akta otentik batal, dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Akibat hukum terhadap akta PPAT selama terjadi pemblokiran adalah akta tetap otentik Jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Ferry, Notaris dan PPAT di Kabupetan Grobogan tanggal 17 Januari 2023

¹⁰¹ *Ibid.*,

memperoleh sertipikat, walaupun jual belinya sah menurut hukum. Peralihan hak atas tanah telah sah terjadi pada saat syarat materiil dan syarat formil terpenuhi dan sesuai juga dengan syarat-syarat sahnya perjanjian dan syarat sahnya jual beli walaupun belum didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pendaftaran ini bersifat administratif untuk dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.¹⁰²

PPAT berdasarkan kewenangan dan kewajibannya memiliki tanggung jawab untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar. Pendaftaran ini dalam tujuan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.

PPAT dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk selalu mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya serta menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak berdasarkan sumpah jabatan PPAT. Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak

¹⁰² *Ibid*

pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.¹⁰³

PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kehati-hatian (kecermatan) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. PPAT hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil yang ditunjukkan oleh para penghadap. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973. Namun, hal tersebut dapat menyebabkan permasalahan bagi PPAT di kemudian hari. Dengan demikian, PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawabannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana sehubungan dengan akta jual beli yang cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan.¹⁰⁴

Berdasarkan uraian diatas maka tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang

¹⁰³ Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, Hasnawati, Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18 Nomor 2 Agustus 2022, hal. 237

¹⁰⁴ *Ibid.*, hal. 238

menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan adalah sebagai saksi apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bila terjadi sengketa dalam Pengadilan diharapkan kesaksian para pihak dan bukan merupakan kesalahan PPAT dalam pembuatan akta tersebut, maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi. Karena dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut PPAT hanya memperoleh data dari para pihak. Sehingga apabila terjadi kesalahan diakibatkan oleh para pihak maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi saja. PPAT berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat sampai pemblokiran dicabut atau sampai adanya penyitaan oleh pengadilan terhadap hak atas tanah tersebut karena menjadi objek gugatan di Pengadilan Berdasarkan teori pertanggungjawaban, secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pekerjaannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya.

B. Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Kabupaten Grobogan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta

otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹⁰⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.¹⁰⁶ Pelayanan PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang tidak paham hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum. Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT sangat berguna dan sangat

¹⁰⁵ Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama, Gunarto, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hal.242

¹⁰⁶ Faizal Indra, Gunarto, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Dalam Jual Beli Tanah di Kabupaten Rembang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal.260

membantu untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan dan pembuatan akta otentik.¹⁰⁷

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.¹⁰⁸

Terlibatnya seorang PPAT sebagai turut tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Pwd adalah karena menerbitkan akta perjanjian jual beli yang menimbulkan sengketa. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut, dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan

¹⁰⁷ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal.476

¹⁰⁸ Ratih Mega, *Op.cit.*, hal.242

penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.¹⁰⁹

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat IPPAT adalah perkumpulan yang merupakan satu-satunya wadah untuk para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di seluruh Indonesia. PPAT yang dipanggil sebagai saksi dapat minta bantuan dari lembaga organisasi profesi IPPAT untuk mendapatkan pendampingan saat pemeriksaan bahkan ketingkat pusat. Bantuan hukum yang diberikan IPPAT berlaku kepada PPAT yang tidak terbukti bersalah, jika PPAT terbukti bersalah IPPAT tidak akan memberikan bantuan hukum.¹¹⁰

Bentuk perlindungan hukum berdasarkan uraian diatas berlaku sebelum berlakunya ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, setelah Peraturan Menteri ini diberlakukan, dalam Bab VI Pasal 50 ketentuan peraturan ini menyatakan secara tegas bantuan hukum terhadap PPAT dalam adanya dugaan tindak pidana. Pasal ini telah menjamin kepastian

¹⁰⁹ Edi Asrofin, Umar Ma'ruf, Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal. 163

¹¹⁰ Wawancara dengan Bapak Ferry, Notaris dan PPAT di Kabupetan Grobogan tanggal 17 Januari 2023

perlindungan hukum bukan hanya terhadap PPAT sebagai saksi yang dipanggil oleh penyidik, bahkan memberikan bantuan hukum kepada tersangka yang dipanggil oleh penyidik. Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT menjelaskan:

1. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.
2. PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum.
3. Bantuan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/ atau keterangan ahli di pengadilan.
4. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.
5. Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Penjelasan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, bahwa kementrian, majelis atau organisasi IPPAT peran dalam memberikan

bantuan hukum kepada PPAT yang dipanggil oleh penyidik sebagai saksi dan tersangka, dengan PPAT dapat mengajukan permohonan bantuan hukum kepada kementerian, majelis atau organisasi IPPAT, dimana kementerian, majelis atau organisasi IPPAT membentuk tim gabungan untuk memberikan pendampingan pada saat PPAT tersebut dipanggil dan diperiksa.¹¹¹

Aspek perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.¹¹²

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan itu dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang

¹¹¹ Nurain Septiani, *Perlindungan Hukum Dan Peran Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ippat) Terhadap Pemanggilan Ppat Sebagai Saksi Oleh Penyidik Terkait Tindak Pidana Di Kota Gorontalo*, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018, hal.90

¹¹² Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Narsudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik*, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Volume 10 Nomor 2, hal.119

demikian itulah yang disebut sebagai hak. Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹¹³

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Secara umum pengertian perlindungan hukum dapat diartikan bahwa setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.¹¹⁴

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan dengan tujuan untuk

¹¹³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

¹¹⁴ *Ibid.*, hal. 3

mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹¹⁵

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum preventif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa belum dapat dicapai. Hal ini karena ketentuan mengenai perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut PJPPAT), disamping itu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan fungsi jabatannya seharusnya tidak tunduk terhadap prinsip *equality before the law*, sepanjang dalam melaksanakan jabatannya telah mengikuti prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Namun dengan “disetujuinya” Pejabat Pembuat Akta Tanah diperiksa oleh penyidik, penuntut umum dan/atau hakim, maka sudah terdapat unsur pengkondisian bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut untuk ditempatkan dalam posisi tidak berada dalam golongan “*nobile person*” atau “*nobile officum*”, melainkan seperti seorang yang tunduk pada prinsip *equality before the law* seperti yang terjadi pada orang pada umumnya.

¹¹⁵ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun dalam Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012, sebagai ketentuan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada pengaturan tentang perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri, dalam peraturan terkait ke-PPAT-an lainnya pun tidak diatur, maka perlu adanya dasar hukum mengenai hal itu, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang cukup besar dalam membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi dalam hal seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga ikut terpanggil dalam suatu kasus tertentu, dimana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa, maka sampai dimana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya, adalah dia diproses dengan cara pada umumnya sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), dan tidak ada prosedur khusus sebagaimana yang diterapkan kepada jabatan Notaris. Padahal Pejabat Pembuat Akta Tanah dikategorikan sebagai pejabat umum juga, dan oleh undang-undang diberikan suatu imunitas hukum bagi jabatan-jabatan tertentu salah satunya Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa hak ingkar atau hak mengundurkan diri (*verschoningrecht*) dalam pelaksanaan kewajiban memberi keterangan sebagai saksi di Pengadilan, hal ini berkaitan dengan rahasia jabatan.

Pemanggilan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penyidik kepolisian berkaitan dengan pelanggaran hukum atas akta yang dibuatnya membutuhkan penyelidikan dan penyidikan yang lebih mendalam dan

seksama dari pihak penyidik kepolisian. Apakah benar pelanggaran hukum tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau para pihak yang menandatangani akta tersebutlah yang melakukan pelanggaran hukum dengan memberikan keterangan yang tidak jujur dan menyembunyikan dokumen yang seharusnya diperlihatkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini dibutuhkan pengetahuan hukum yang mendalam dan paradigma berpikir yang luas untuk mengambil keputusan yang benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam menetapkan bersalah tidaknya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu pemeriksaan hukum pidana.¹¹⁶

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Pranata yang dilanggar oleh seorang PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT sebagai pengemban kewenangan Negara dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. diranah ini perlindungan terhadap PPAT dari Putusan-putusan administratif, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT. Sebagai badan atau pejabat tata usaha Negara. (BPN dan Majelis Kehormatan) dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT wajib mengeluarkan atau membuat suatu keputusan (KTUN). dan apabila PPAT tidak puas atas keputusan tersebut, keputusan tersebut akan

¹¹⁶ *Ibid.*, hal.120

menjadi sengketa tata usaha negara. dengan demikian, upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama. Sedangkan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang bersinggungan dengan pranata hukum pidana dan perdata lebih bersifat ekstern, artinya bahwa PPAT selaku Pejabat Umum kepadanya melekat Hak-hak istimewa sebagai konsekuensi predikat kepejabatatan yang dimilikinya. istilah hak istimewa dalam bidang hukum adalah hak khusus atau istimewa yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa suatu Negara dan diberikan kepada seorang atau sekelompok orang, yang terpisah dari hak-hak masyarakat menurut hukum yang berlaku. Hak-hak istimewa yang dimiliki PPAT, menjadi pembeda perlakuan (*treatment*) terhadap masyarakat biasa. Bentuk-bentuk perlakuan itu berkaitan dengan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap PPAT, yakni berkaitan dengan perlakuan dalam hal pemanggilan dan pemeriksaan pada proses penyidikan dan persidangan, yang harus diindahkan.¹¹⁷

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum represif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa dapat dicapai dengan menggunakan hak ingkar. Seorang PPAT walaupun memiliki hak ingkar, tapi tetap berkewajiban memberikan keterangan kepada majelis hakim, apabila dikehendaki dalam pemeriksaan perkara yang

¹¹⁷ Sahudi, Akibat Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Acara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Unissula, Semarang, Tahun 2019, hal. 62

dilakukan oleh penyidik, penuntut umum dengan persetujuan kepala badan. PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP No 24 Tahun 1997, serta ketentuan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Apabila melanggar ketentuan pasal tersebut maka dapat dikenai tindakan administratif berupa teguran tertulis, dituntut ganti kerugian oleh para pihak-pihak yang menderita kerugian akibat oleh diabaikanya ketentuan Pasal 62 PP No 24 Tahun 1997.

PPAT ketika dipanggil atau diminta oleh Penyidik untuk bersaksi atau memberikan keterangan berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya, adalah menjadi kewajiban hukum PPAT untuk memenuhi hal tersebut. Kemudian Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplicht*) dipergunakan pada saat PPAT memenuhi panggilan ke hadapan penyidik, PPAT dapat menyatakan akan menggunakan Kewajiban Ingkarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) PJPPAT Jo. Pasal 34 ayat (1) Perka BPN 1/2006. Pernyataan menggunakan Kewajiban Ingkar tersebut akan dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Pernyataan menggunakan kewajiban ingkar tersebut semata-mata menjalankan perintah PJPPAT, sehingga tidak perlu disertai alasan apapun. Ketentuan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, maupun dalam Perka BPN 1/2006 sebagaimana telah diubah dengan Perka BPN 23/2009 tentang Perubahan Atas Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang

dirubah dengan PP No.24 Tahun 2016 tentang PJPPAT, sebagai ketentuan bagi PPAT, tidak ada pengaturan tentang perlindungan hukum bagi PPAT itu sendiri, dalam peraturan terkait ke-PPAT-an lainnya pun tidak diatur, maka perlu adanya dasar hukum mengenai hal itu, karena PPAT mempunyai peranan yang cukup besar dalam membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi dalam hal seorang PPAT juga ikut terpanggil dalam suatu kasus tertentu, di mana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa, maka sampai di mana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya, adalah dia diproses dengan cara pada umumnya sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP), dan tidak ada prosedur khusus sebagaimana yang diterapkan kepada jabatan Notaris.

Konsep perlindungan hukum terhadap PPAT tidak dapat dipisahkan dari konsep perlindungan hukum pada umumnya. Berdasarkan konsepsi tersebut sebagai kerangka pikir dengan mendasarkan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila. Dalam kaitannya dengan tugas dan fungsi jabatan PPAT bahwa fungsi PPAT mengandung berbagai dimensi perlindungan kepentingan. Di samping perlindungan terhadap klien, juga mengandung perlindungan terhadap PPAT itu sendiri khususnya PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Dengan demikian Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya memuat aspek

perlindungan hukum terhadap masyarakat terutama yang berkepentingan, dan juga harus memberikan perlindungan hukum terhadap PPAT.

Pengawasan oleh BPN dan IPPAT tersebut pada dasarnya merupakan wujud dari perlindungan hukum terhadap PPAT itu sendiri oleh karena dengan adanya suatu pengawasan, maka setiap PPAT dalam berperilaku dan tindakannya baik dalam menjalankan jabatannya maupun diluar jabatannya selalu dalam koridor hukum, sehubungan dalam menjalankan tugasnya, seorang PPAT dituntut untuk selalu berpijak pada hukum dan regulasi yang berlaku di Indonesia, dan juga berkewajiban untuk menjalankan tugas sesuai dengan etika yang sudah disepakati bersama dalam bentuk Kode Etik. Kode Etik ini membatasi tindak tanduk PPAT agar dalam menjalankan tugas jabatannya tidak bertindak sewenang-wenang atau melaksanakan yang bukan tugas dan tanggung jawab dari PPAT tersebut.¹¹⁸

Ditinjau dari segi perlindungan hukum terdapat prosedur khusus dalam proses penegakan hukum khususnya dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta oleh penyidik terhadap jabatan Notaris dan jabatan PPAT yang berbeda. Berdasarkan ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, memberikan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap jabatan Notaris Sedangkan mekanisme atau prosedur khusus tersebut tidak diatur oleh

¹¹⁸ Akbar Taufik, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2017, hal.99

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bagi jabatan PPAT. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terdapat kekosongan norma berkaitan dengan prosedur khusus dalam penegakan hukum bagi jabatan PPAT apabila ditinjau dari sudut peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an. Salah satu konsekuensi logis dari prinsip negara hukum adalah penerapan asas legalitas, dengan kata lain, dalam unsur negara hukum Pancasila, asas legalitas menjadi hal yang penting terutama kaitannya dengan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang sampai saat ini belum ada ketentuan yang mengatur, karena perlindungan hukum harus dimaknai sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, artinya pengaturan mengenai dasar hukumnya harus jelas tertuang dalam hukum positif.

Berpijak pada uraian di atas, maka prosedur secara normatif dalam hal PPAT yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka diberlakukan ketentuan Pasal 112 KUHAP :

1. Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan panggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut.

2. Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang, penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawanya

Ketentuan penyitaan terhadap akta asli PPAT (minuta) dan warkahnya hanya dapat dilakukan dengan izin khusus Ketua Pengadilan Negeri setempat berdasarkan ketentuan Pasal 43 KUHAP, menyatakan bahwa penyitaan surat atau tulisan lain dari mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakan (dalam hal ini PPAT), sepanjang tidak menyangkut rahasia negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau atas izin khusus Ketua Pengadilan Negeri setempat, kecuali undang-undang menentukan lain.

PPAT yang terkena permasalahan hukum hendaknya berkordinasi dengan organisasai maupun dengan rekan PPAT untuk menghadapi langkah- langkah yang dilakukan pada saat penyidikan agar tidak salah bertindak, namun kebanyakan PPAT langsung bertindak sendiri dengan menggunakan pengacara, tanpa berkonsultasi dengan organisasi maupun rekan PPAT, seringkali PPAT yang berurusan dengan penyidik menjadi terganggu dengan kinerjanya, terlebih apabila permasalahan hukum tersebut dimuat media massa hal ini sangat mengganggu kinerja PPAT tersebut.

Upaya saat ini yang tengah dilakukan urgensi dalam pengaturan perlindungan hukum kepada PPAT adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat (IPPAT Pusat) mulai intens membahas

kemungkinan dibentuknya Majelis Pengawas untuk profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedepannya tidak menutup kemungkinan substansi pengaturan majelis pengawas dapat diakomodir melalui Rancangan Undang-Undang (RUU) Jabatan PPAT, namun, untuk mempercepat pembentukan majelis pengawas akhirnya jalan tengah yang dilakukan adalah dengan menggunakan payung hukum perjanjian kerja sama dengan Kementerian ATR/BPN. Dalam bayangannya nanti, majelis pengawas akan diisi dari dua unsur, yakni IPPAT dan BPN sebagai anggotanya, diharapkan ke depan anggota lebih aman dan nyaman serta terlindungi oleh organisasi, sementara ini keberadaan majelis pengawas rencananya akan dipayungi dengan perjanjian kerjasama antara Kementerian ATR/BPN dengan IPPAT.¹¹⁹

PPAT ketika ada permasalahan yang menimpa berkaitan dengan tindak pidana misalnya, maka secara kewenangan majelis pengawas dapat menjadi filter dalam menentukan dugaan tersebut seperti halnya jabatan Profesi Notaris, Menteri Hukum dan HAM menerbitkan Peraturan Menteri Hukum dan HAM (Permenkumham) Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris, Telah terbitnya aturan tersebut, penegak hukum tidak bisa asal lakukan pemanggilan terhadap notaris sebelum mendapat persetujuan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah (MKN Wilayah) untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan atas pengambilan fotokopi

¹¹⁹ Wawancara dengan Bapak Ferry, Notaris dan PPAT di Kabupetan Grobogan tanggal 17 Januari 2023

minuta akta dan pemanggilan notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris.

Berdasarkan uraian diatas perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan, PPAT dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT. PPAT yang dipanggil sebagai saksi dapat minta bantuan dari lembaga organisasi profesi IPPAT untuk mendapatkan pendampingan saat pemeriksaan bahkan ketingkat pusat. Bantuan hukum yang diberikan IPPAT berlaku kepada PPAT yang tidak terbukti bersalah, jika PPAT terbukti bersalah IPPAT tidak akan memberikan bantuan hukum. Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum preventif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa belum dapat dicapai. Hal ini karena ketentuan mengenai perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlindungan hukum represif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa dapat dicapai dengan menggunakan hak ingkar.

C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

DANANG ALFIAN, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN GROBOGAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jalan Bhayangkara Nomor 18, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan

Telp/Fax (0283) 345678

AKTA JUAL BELI

Nomor : 22/2023

Pada hari ini Kamis, tanggal satu bulan Desember tahun duaribu dua puluh dua (01-12-2022). ----- hadir dihadapan saya **DANANG ALFIAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor : 803/KEP-17.3/X/2013, 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 Wilayah Kabupaten Grobogan dan berkantor di Jalan Bhayangkara Nomor 18, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya N U R A I S A H, Warga Negara Indonesia, -

lahir di Tegal, tanggal sepuluh Pebruari seribu -
sembilan ratus tujuh puluh dua (10-02-1972), ----
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --
Nomor Induk Kependudukan : 3376011002720001 ; ---

- Untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini-
telah mendapat persetujuan dari suaminya --
yang turut hadir dan menanda-tangani akta -
ini, dihadapan saya, Pejabat, yaitu : -----

- Tuan K A R T U B I, Warga Negara -----
Indonesia, lahir di Tegal, tanggal ---
dua belas Mei seribu sembilan ratus --
enam puluh delapan (12-05-1968), -----
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda -----
Penduduk dengan Nomor Induk -----
Kependudukan : 3376011205680001 ; ----

- Keduanya bertempat tinggal di Grobogan, -----
Kecamatan Purwodadi, Kelurahan Purwodadi, -----
Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003 ; -----

- Menurut Keteranganannya adalah istri yang sah
satu-satunya. -----

"Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK PERTAMA**".

II. 1. Tuan SUBUR KURNIAWAN, Warga Negara Indonesia, ---
lahir di Tegal, tanggal tujuh Agustus seribu ----
sembilan ratus tujuh puluh dua (07-08-1972), ----
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --

Nomor Induk Kependudukan : 3376010708720001 ; ---

2. Nyonya W A S T I A H, Warga Negara Indonesia, ---

- lahir di Tegal, tanggal empat belas Oktober -----

- seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan -----

- (14-10-1978), Pedagang, Pemegang Kartu Tanda ----

- Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----

- 3376011410780004 ; -----

- Keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kota ----

Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Muarareja, ---

Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002 ; -----

"Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA**". -

Para Penghadap dikenal oleh saya/Penghadap saya kenal dan --

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya oleh saksi -----

pengenal yang akan disebut pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak --

Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari --

Pihak Pertama : -----

. Hak Milik : -----

Nomor : 02078/Brambangan, atas sebidang tanah -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal -----

29 Maret 2018 Nomor : 00352/Brambangan/2018 -----

seluas : 76 M² (tujuh puluh enam meter persegi), -----

dengan : -----

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : -----

11.06.03.04.02215 dan Surat Pemberitahuan Pajak -----

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor ----

Objek Pajak (NOP) : 33.76.030.009.009-0005.0 ; -----

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa - Tengah ; -----

- Kabupaten : Grobogan ; -----

- Kecamatan : Purwodadi ; -----

- Kelurahan : Purwodadi ; -----

Jual Beli ini meliputi pula : -----

- Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah ----
tersebut. -----

-selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini ----

-disebut "Obyek Jual Beli". -----

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

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 75.000.000,00
(tujuh puluh lima juta rupiah). -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang -
tersebut diatas 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 diatas menjadi hak/beban -----

Pihak Kedua. -----

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

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut -----

didasar tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari ---

sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang --

yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban -

beban lainnya yang berupa apapun. -----

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ---

ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum -

penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang -

berlaku. -----

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

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 mempertimbangkan kembali ----

harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. --

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

Para pihak menyatakan bahwa identitas tersebut adalah -----

benar sesuai data yang diterima saya, selaku Pejabat -----

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanah tersebut tidak terjadi -

sengketa, bila ternyata dikemudian hari tidak benar dan ----

timbul tuntutan hukum, menjadi tanggungjawab kedua belah ---

pihak sepenuhnya, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah -----
dibebaskan dari segala tuntutan hukum. -----

----- Pasal 6 -----

Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa penuh kepada : -----
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Karyawannya ; ---

----- K H U S U S -----

- Untuk mengurus proses balik nama atas sebidang tanah Hak -
Milik Nomor : 02078/Muarareja, berdasarkan akta ini keatas -
nama Pembeli/Pihak Kedua pada Kantor Pertanahan Kabupaten--
Grobogan hingga selesai, dan mengambil/menerima atas -----
Sertipikat tanah tersebut diatas. -----

----- Pasal 7 -----

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

----- Pasal 8 -----

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

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

1. Nyonya HANDAYANI, Warga Negara Indonesia, lahir di ---
Tegal, tanggal dua belas Maret seribu sembilan ratus -
sembilan puluh dua (12-03-1992), Pemegang Kartu -----
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----
3376021203920001, bertempat tinggal di Kabupaten -----
Grobogan, Kecamatan Purwodadi, Kelurahan Danyang, Rukun
Tetangga 002, Rukun Warga 001 ; -----

2. Nyonya DEWI SUSANTI, Warga Negara Indonesia, lahir ---
 di Grobogan, tanggal sembilan Juni seribu sembilan --
 ratus sembilan puluh empat (09-06-1994), Pemegang ----
 Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -----
 Kependudukan : 3376010906940001, bertempat tinggal ---
 di Grobogan, Kecamatan Purwodado, Kelurahan -----
 Purwodadi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002 ; -----
 - Keduanya Pegawai Kantor Notaris/PPAT ; -----
 sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,
 maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan ---
 oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ---
 ini ditandatangani/cap ibu jari 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 Grobogan. -----
 untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli -
 dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

N U R A I S A H. -

SUBUR KURNIAWAN.

Persetujuan suami :

Persetujuan Istri:

K A R T U B I

W A S T I A H

Saksi

Saksi

H A N D A Y A N I.

DEWI SUSANTI.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

DANANG ALFIAN, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan adalah sebagai saksi apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bila terjadi sengketa dalam Pengadilan diharapkan kesaksian para pihak dan bukan merupakan kesalahan PPAT dalam pembuatan akta tersebut, maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi. Karena dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut PPAT hanya memperoleh data dari para pihak. Sehingga apabila terjadi kesalahan diakibatkan oleh para pihak maka PPAT hanya dimintai pertanggung jawaban sebagai saksi saja. Berdasarkan teori pertanggungjawaban, secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pebuatannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya.
2. Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa di Kabupaten Grobogan adalah PPAT dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT. PPAT yang dipanggil

sebagai saksi dapat minta bantuan dari lembaga organisasi profesi IPPAT untuk mendapatkan pendampingan saat pemeriksaan bahkan ketingkat pusat. Bantuan hukum yang diberikan IPPAT berlaku kepada PPAT yang tidak terbukti bersalah, jika PPAT terbukti bersalah IPPAT tidak akan memberikan bantuan hukum. Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum preventif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa belum dapat dicapai. Hal ini karena ketentuan mengenai perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlindungan hukum represif terhadap PPAT terkait dengan pembuatan Akta yang menimbulkan sengketa dapat dicapai dengan menggunakan hak ingkar.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada PPAT, sebaiknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli yang merupakan akta otentik, selalu berpedoman kepada Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang ada.
2. Kepada masyarakat, sebaiknya lebih memahami dan mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh.

DAFTAR PUSTAKA

A. AlQur'an

Al-Qur'an Surah Al-A'raf Ayat 25.

Al-Qur'an Surah At-thaha Ayat 55.

Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

B. Buku

Abbas Arfan, 2012, *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, UIN-Malang Press, Malang.

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Ali Ahmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta.

Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.

Cholid dan Abu Achmadi, 2007, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.

Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta.

- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- _____, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, 2017, *Kamus Hukum & Yurisprudensi*, Kencana, Depok.
- Hans Kelsen , 2007, *General Theory Of law and State* , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Indonesia Prime*, Makassar.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2012, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah

- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- R. Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Citra, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.

- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Akbar Taufik, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2017.
- Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 35 Nomor 1 (Januari-Maret 2005).
- Ary Yuniastuti & Jawade Hafidz, Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta Dan Pertanggungjawaban Notaris, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017.
- Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020.
- Denny Suwondo, Ikhsan Saputra, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2 (2019).
- Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal US*, Vol 14 (2017), Universitas Sumatera Utara.
- Edi Asrofin, Umar Ma’ruf, Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.
- Faizal Indra, Gunarto, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Dalam Jual Beli Tanah di Kabupaten Rembang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.
- Hardianto Djanggih and Salle Salle, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2 (2017).
- Heru Kurniawan, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2 (2016).

- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 September 2017.
- Nurain Septiani, Perlindungan Hukum Dan Peran Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ippat) Terhadap Pemanggilan Ppat Sebagai Saksi Oleh Penyidik Terkait Tindak Pidana Di Kota Gorontalo, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018.
- Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, Hasnawati, Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18 Nomor 2 Agustus 2022.
- Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama, Gunarto, Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018.
- Sahudi, Akibat Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Acara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Unissula, Semarang, Tahun 2019.
- Tatik Arjiati, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 (2017), Unissula, Semarang.
- Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Narsudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Volume 10 Nomor 2.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- KUHPerdata
- Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT

Kode Etik PPAT

E. Internet

www.grobongankab.bps.go.id

<http://erzaputri.blogspot.com>

