

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL
BELI YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK
TIDAK DIHADAPAN PPAT**

TESIS

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



Oleh :

DANANG IRFAN FERIANSYAH

N.I.M : 21302000019
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL
BELI YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK
TIDAK DIHADAPAN PPAT**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



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

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI
YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK TIDAK
DIHADAPAN PPAT**

TESIS

Oleh :

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,MKn.
NIDN : 8905100020

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

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701



**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI
YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK TIDAK
DIHADAPAN PPAT**

Oleh :

DANANG IRFAN FERIANSYAH

N.I.M : 21302000019

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 23 Februari 2023
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

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

NIDN :
Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn.

NIDN : 8905100020
Anggota

Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H.,M.H.

NIDN :

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **DANANG IRFAN FERIANSYAH**

NIM. : 21302000019

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program: Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli yang Ditandatangani oleh Para Pihak Tidak Dihadapan PPAT” 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, Februari 2023

Yang Menyatakan

Danang Irfan Feriansyah

21302000019

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

| | | |
|---------------|---|-------------------------|
| Nama | : | Danang Irfan Feriansyah |
| NIM | : | 21302000019 |
| Program Studi | : | Magister Kenotariatan |
| Fakultas | : | Hukum |

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Tesis dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG
DITANDATANGANI PARA PIHAK TIDAK DIHADAPAN PPAT**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap menvantumkan 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 hokum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2023

Yang Menyatakan,

()

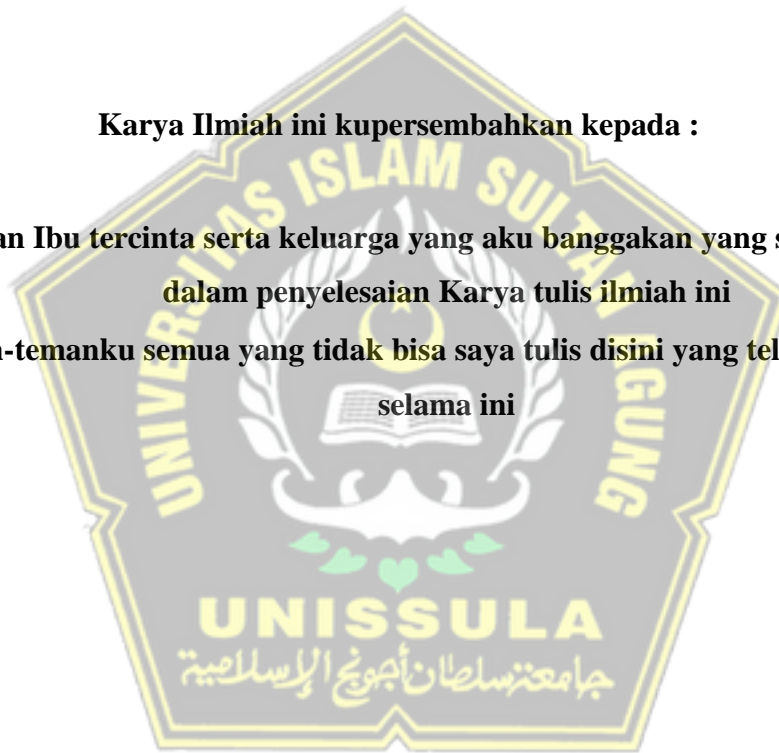
MOTO DAN PERSEMBAHAN

*Sesungguhnya Bersama kesukaran itu ada kemudahan.
Karena itu bila kau telah selesai (mengerjakan yang lain)
Dan kepada tuhan, berharaplah*

(Q.S Al Insyirah : 6-8)

Karya Ilmiah ini kupersembahkan kepada :

- **Bapak dan Ibu tercinta serta keluarga yang aku banggakan yang selalu memotivasi dalam penyelesaian Karya tulis ilmiah ini**
- **Teman-temanku semua yang tidak bisa saya tulis disini yang telah mendukung selama ini**



KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK TIDAK DIHADAPAN PAPAT”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., Akt. M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., Selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik.
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun

dalam penyusunan tesis ini;

7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Bapak dan ibu tercinta yang selalu memberi semangat untuk saya dalam menyelesaikan tesis ini
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Februari 2023

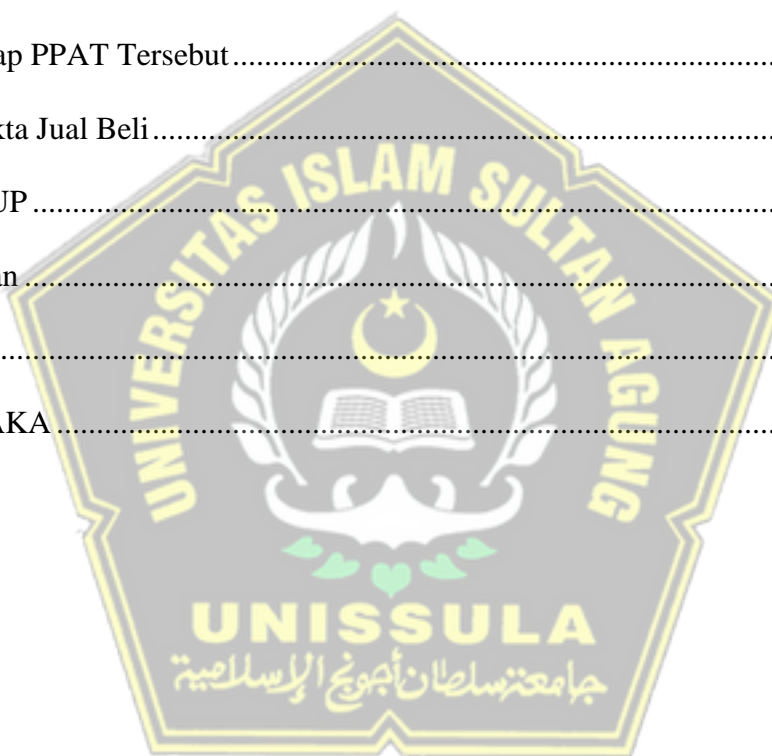
Penulis,

Danang Irfan Feriansyah

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS..... | v |
| PERNYATAAN PUBLIKASI..... | vi |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| ABSTRAK..... | xii |
| ABSTRAK..... | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| E. Kerangka Konseptual | 9 |
| F. Kerangka Teori..... | 11 |
| G. Metode Penelitian..... | 14 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 19 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 21 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan PPAT | 21 |

| | |
|---|-----------|
| B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli | 33 |
| C. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli..... | 54 |
| D. Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam..... | 60 |
| BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 73 |
| A. Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli yang Ditandatangani Para Pihak Tidak Dihadapan PPAT | 73 |
| B. Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Ditandatangani Para Pihak Tidak Dihadapan PPAT Terhadap PPAT Tersebut..... | 83 |
| C. Contoh Akta Jual Beli..... | 88 |
| BAB IV PENUTUP | 96 |
| A. Kesimpulan..... | 96 |
| B. Saran | 97 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 99 |



ABSTRAK

Dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT dalam proses penandatanganan akta oleh para pihak seharusnya dilakukan dihadapan PPAT dalam praktiknya seringkali menemukan bahwa dalam penandatanganan akta jual beli oleh para pihak tidak dilakukan dihadapan PPAT yang bersangkutan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Tinjauan Yuridis kedudukan akta jual beli yang ditandatangani para pihak tidak dihadapan PPAT, apa akibat hukum akta jual beli yang ditandatangani para pihak tidak dihadapan PPAT terhadap PPAT tersebut.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD MRI 1945; Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998; Peraturan Menteri Agraria Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan Teknik studi dokumen dan bahan pustaka. Metode Analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, kedudukan akta jual beli yang penandatanganannya tidak dihadapan PPAT kekuatan hukumnya terdegradasi menjadi kekuatan hukum dibawah tangan. *Kedua*, akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan PPAT maka PPAT tersebut bisa terkena sanksi administrative serta dapat dikenai Kode Etik IPPAT.

Kata kunci : *Perjanjian Jual Beli, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*



ABSTRACT

In making the deed of sale and purchase by the PPAT, in the process of signing the deed by the parties, it should be done before the PPAT. In practice, it is often found that the signing of the deed of sale and purchase by the parties is not done before the PPAT concerned. This study aims to find out and analyze the Juridical Review of the position of the deed of sale and purchase signed by the parties not before the PPAT, what are the legal consequences of the deed of sale and purchase signed by the parties not before the PPAT against the PPAT.

The research approach method used in this thesis is a normative juridical research method. The specification of this research uses descriptive analysis. The type of data used in this study is primary data which includes the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia; Government Regulation No. 24 of 2016 amendment to Government Regulation Number 37 of 1998; Regulation of the Minister of Agrarian Affairs of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning provisions for the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997; Civil Code, as well as secondary data containing books and other supporting documents. Collecting research data using document study techniques and library materials. The data analysis method used in analyzing the data is an interactive model qualitative analysis as proposed by Miles and Huberman.

The results of the study show that: First, the position of the deed of sale and purchase that was signed not before the PPAT has the legal force degraded into underhanded legal force. Second, if the sale and purchase deed is signed by the parties not in the presence of the PPAT, the PPAT may be subject to administrative sanctions and may be subject to the IPPAT Code of Ethics.

Keywords : *Sale and purchase agreement, sale and purchase deed, official making land deed (PPAT)*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat ini, menyebabkan kebutuhan masyarakat terhadap kebutuhan hidupnya terus meningkat, terutama pada kebutuhan tempat hidup atau rumah yang seringkali hanya dianggap sebagai objek sarana kebutuhan tempat tinggal saja. Jika pada mulanya tanah hanya difungsikan sebagai tempat pemukiman serta hanya sebatas sebagai sarana kegiatan pertanian, masa kini hal itu semakin berkembang dimana fungsi tanah semakin meningkat pada sector-sektor industri maupun usaha pada sector lainnya.

Dengan situasi tersebut secara perhitungan maka permintaan dan penawaran mengenai tanahpun semakin tinggi, dimana pertumbuhan penduduk jumlahnya selalu meningkat, sedangkan objek tanah jumlahnya terbatas / *stagnan* . Otomatis perbedaan jumlah yang ada antara jumlah penduduk yang semakin bertambah dengan jumlah objek tanah yang hanya terbatas, maka ini akan berpengaruh pada tingginya tingkat nilai tanah.

Semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka hal ini akan meningkatkan pula konflik-konflik atau sengketa yang akan berhubungan dengan tanah , oleh sebab itu negara berperan penting untuk mengatur mengenai system administrasi pertanahan yang tertata, sehingga dapat mengurangi resiko-resiko adanya konflik yang timbul di dalam

masyarakat serta memberikan perlindungan bagi pemilik tanah dan mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara jelas, adil dan menyeluruh.

Pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :¹

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Mengenai ketentuan tersebut maka dapat dilihat bahwa negara ditunjuk sebagai pengatur, penjamin yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kemakmuran serta kesejahteraan kaitanya dengan perolehan serta pemanfaatan sumber daya alam tanah.

Negara juga mempunyai tugas dan wewenang untuk untuk upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :²

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan
- d. Usaha dalam bidang agrarian tidak boleh bersifat monopoli

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 “Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 Tentang Minyak dan Gas Bumi’.

² JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm.84.

- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. Untuk kepentingan Bersama.

Dalam memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh melalui beberapa cara, yaitu salah satunya melalui proses jual beli, karena itu merupakan praktik dari pembuatan kesepakatan maupun perjanjian yang mempunyai konsekuensi hukum atas tindakan tersebut, tetapi proses tersebut hanya boleh dilewati melalui mekanisme-mekanisme hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan di Indonesia, jual beli adalah salah satu proses penerimaan maupun peralihan hak dari individu satu ke individu lain yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan suatu hak. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.³

Untuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak karena lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yaitu PPAT.⁴ PPAT diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud. Melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan

³ R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat, cetakan ke-2*, (Jakarta: penerbitan Djambatan. 1982), hal. 126.

⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Fungsi akta PPAT dijadikanya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁵

Pengertian akta PPAT pada Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah yaitu :

“ Akta PPAT merupakan alat pembuktian telah dilakukanya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila dibatalkan suatu perbuatan hukum oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftarkan di kantor Pertanahan, maka pendaftaran itu tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lainnya, misalkan Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru atau putusan Pengadilan.”

Pada pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah terdapat dua pengertian dalam definisi Akta PPAT, yang pertama Akta PPAT adalah alat sebagai bukti telah diadakanya perbuatan hukum tertentu antara pihak pertama dengan pihak kedua atau antara para pihak mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini dapat dijadikan landasan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Yang kedua, akta PPAT memuat akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan antara para pihak yang

⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat embuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), Hal. 75.

dijelaskan pada Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Untuk menciptakan ketertiban dalam bidang pertanahan terutama dalam bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah dan dalam pembuatan akta autentik pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Seperti definisi PPAT yang disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶ Pengertian akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat ijazah, piagam, pengakuan, kesaksian, tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut pertauran hukum yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁷ Sedangkan arti dari surat itu sendiri berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kertas yang bertulis berbagai-bagai isi dan maksudnya.⁸ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak tau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹

⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Ps. 1 ayat (4).

⁷ Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya, 2012), Hal. 639

⁸ *Ibid.*, Hal. 506

⁹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat AKta Teknik Pembuatan Akta*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2016), Hal. 126

PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukanya 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.¹⁰

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikatakan bahwa “ PPAT 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”¹¹

Perlu kita ketahui bahwasanya wewenang PPAT adalah termasuk dalam pembuatan akta jual beli yang sesuai dengan prosedur yang ditetapkan di dalam Undang-Undang, tetapi pada kenyataanya ada saja PPAT yang dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan, seperti dalam pembacaan akta di saat pihak penjual dan pembeli berhadapan maupun bertemu di kantor PPAT yang bersangkutan, untuk menandatangani akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan, dimana pihak PPAT tersebut digantikan oleh staff maupun orang kepercayaan PPAT tersebut untuk bertindak tugas sebagai layaknya seorang PPAT, perlu kita ketahui bahwa Jabatan Pejabat Pembuat Akta

¹⁰ *Ibid.*, Hal. 97.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pmebuat Akta Tanah

Tanah/PPAT dapat melakukan tugasnya jika sudah mendapatkan Surat Keterangan (SK) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta telah melalui beberapa proses-proses yang panjang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang mengaturnya. Tetapi dalam prakteknya yang penulis temukan dilapangan ada beberapa PPAT yang menjalankan tugasnya untuk membuat Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan apa yang ada di dalam teori maupun peraturan yang mengaturnya. Oleh sebab itu penulis ingin lebih lanjut untuk meneliti mengenai topik ini sebagai tesis yang penulis buat dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DITANDATANGANI PARA PIHAK TIDAK DIHADAPAN PPAT”**.

B. Perumusan masalah

Dari latar belakang yang sudah penulis uraikan diatas, maka penulis dapat menemukan masalah yang akan dirumuskan dibawah ini, yaitu :

1. Bagaimana Tinjauan yuridis kedudukan akta jual beli yang ditandatangani para pihak tidak dihadapan PPAT ?
2. Apa akibat hukum akta jual beli yang ditandatangani para pihak tidak dihadapan PPAT terhadap PPAT tersebut ?
3. Contoh Akta Jual Beli

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mengenai kedudukan akta yang ditandatangani para pihak yang tidak dilakukan dihadapan PPAT terhadap PPAT tersebut.
2. Untuk menganalisa akibat hukum dari penandatanganan akta jual beli oleh para pihak yang tidak dilakukan dihadapan PPAT terhadap PPAT tersebut

D. Manfaat penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran, serta manfaat akademis untuk perkembangan ilmu hukum, terutama pada ilmu hukum pertanahan

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Sultan Agung Semarang
- b. Bagi masyarakat, ini sebagai penyempurnaan hukum Agraria di Indonesia, terlebih khususnya mengenai mekanisme penandatanganan akta jual beli dan Sebagai masukan bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya disertai dengan rasa tanggung jawab serta konsisten pada hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Serta penulis juga berharap penulisan ini dapat bermanfaat bagi kepentingan masyarakat luas secara umum.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan Konseptual dilakukan peneliti berdasar pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Konsep-konsep dasar peneliti didapatkan setelah dilakukanya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakektnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitin ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan Yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan Undang-Undang yang ada, yaitu Peraturan Menteri Agraria

2. Akta

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi akta otentik sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang

ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.. pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik diantaranya adalah Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).¹²

3. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah dokumen berupa akta yang memuat beberapa ketentuan dan pasal-pasal yang berkaitan dengan jual beli tanah atau bangunan. Dokumen ini biasanya memerlukan beberapa hal, seperti dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah PBB.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikatakan bahwa “ PPAT 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”¹³

¹² Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori yang penulis gunakan yang berdekatan dengan permasalahan sebelumnya, untuk dijadikan sebagai pisau Analisa dalam pembahasan, yaitu :

1. Teori kepastian Hukum

Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, karena Gustav Radbruch menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁴

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih duitamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi

¹⁴ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 23 November 2022

kepentingn manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalm masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan maslah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni kepastian hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran hukum positif.

Gustav Radbruch juag menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya adalah:¹⁵

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

Kepastian hukum erat kaitanya dengan keadilan, namun hukum tidak identic dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

¹⁵ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm. 36.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian hukum, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dari penjabaran diatas mengenai kepastian hukum, maka dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan kontradiktif, tidak menimbulkan multitafsir dan harus berlaku tegas didalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

2. Teori Keadilan

Gustav Radburch dalam teorinya keadilan memiliki beberapa arti :

- a) Keadilan dimaknai sebagai sifat atau kualitas pribadi. Keadilan subjektif sebagai keadilan sekunder adalah pendirian atau sikap, pandangan dan keyakinan yang diarahkan kepada terwujudnya keadilan objektif sebagai keadilan yang primer.
- b) Sumber keadilan berasal dari hukum positif dan cita hukum (*rechtsidee*).

- c) Inti dari keadilan adalah kesamaan. Dalam hal ini Radburch mengikuti pandangan Aristoteles dan membagi keadilan menjadi keadilan Distributif dan keadilan Komutatif.

G. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normative (metode penelitian hukum normative), dimana pendekatan masalah yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisa penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pemilihan pendekatan ini dipakai karena permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang-undangan, teori-teori, serta konsep-konsep dan doktrin yang berhubungan dengan masalah Hukum Agraria di Indonesia, peraturan jabatan PPAT, kajian ini selanjutnya menggunakan dua jenis sumber dan bahan hukum yaitu, penelitian kepustakaan (*Librabry research*) dan penelitian lapang (*Fied research*). Penelitian kepustakaan digunakan untuk mengkaji, meneliti, dan menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sehingga dapat diketahui apa dan bagaimana implikasi yuridis kedudukan akta jual beli yang dilahirkan oleh PPAT dimana penjual maupun pembeli tidak hadir dihadapannya. Penelitian lapang digunakan sebagai data pendukung untuk menunjang hasil penelitian kepustakaan. Penelitian lapang juga berfungsi sebagai sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan teori dan konsep hukum jual beli tanah dengan

pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut di lapangan atau di masyarakat.

Penelitian kepustakaan sebagai bahan hukum primer diperoleh melalui studi kepustakaan (*Library research*) serta studi dokumen yang dilakukan peneliti di pusat dokumen dan informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, perpustakaan Universitas Sultan Agung Semarang, perpustakaan Daerah Kota Semarang.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu, dengan menganalisis dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar. Dan kemudian ditarik kesimpulan mengenai permasalahan yang ada.

2. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini, penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian deskriptif analisis, dimana dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder.¹⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu :

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 13.

a. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang Tinjauan yuridis kedudukan akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan PPAT. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini :

1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :

a) UUD MRI Tahun 1945

b) Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

c) Peraturan Menteri Agraria Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari :

a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan public, pelayanan terpadu satu pintu, pelayanan perizinan, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.

b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat terkait.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi : Kamus Bahasa Inggris Hukum, Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a) Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah Teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi mengenai topik yang sedang penulis buat.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman.

Menurut Bogdan dan Biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data memilah-milahnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode penelitian, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan akta jual beli PPAT, tinjauan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan tinjauan pihak pihak pembuatan akta jual beli PPAT.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang Tinjauan yuridis kedudukan akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak

tidak dihadapan PPAT.yang memuat Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah,. Dalam menyelesaikan kasus tersebut dan bagaimana kedudukan akta jual beli tersebut menurut hukum yang ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan PPAT tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang terkait rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT

1. Pengertian PPAT

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat 2 sub b diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang Pemerintah dalam hal pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

- a. Pendaftaran Hak Atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
- b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.¹⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut

¹⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira.2016, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli.,*Jurnal IUS*, Vol.4, No.1, hlm 65.

:

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hokum itu.
- 2) Perbuatan hokum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut¹⁸ :
 - 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 Membebaskan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas

¹⁸ Salim H.S, *Tekhnik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cet 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 74.

tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu :

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam pasal 1 ayat (4) disebutkan: “Pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- 2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah :”pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut”.
- 3) Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, secara khusus diatur dalam pasal 1 butir 1, yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik

¹⁹ Jimly Asshiddiqie, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003, hal. 31.

mengenai perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hokum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.²⁰

2. PPAT sebagai Pejabat Umum

Dalam pasal 1869 *Burgelijk Wetboek* (BW) menyebutkan: “ suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Menurut kamus hokum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian menurut Habib Adjie, *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan

²⁰ I Gusti Bagus Yoga Prawira.2016, “*Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli*”, *Jurnal IUS*, Vol.4, No.1, hlm 66. I Prawira, <https://core.ac.uk/download/pdf/235205355.pdf> diakses pada tanggal 12 Februari 2023 pukul 15.30 WIB

masyarakat.²¹

Pasal 1 angka 44 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu tidak hanya diberikan kepada Notaris saja tetapi juga dapat diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang.

Soegondo Notodisejo mengatakan Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani public dalam hal hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Kesimpulanya terdapat suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.²²

Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang membantu menguatkan setiap perbuatan hokum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan dan dituangkan dalam suatu akta otentik. Berdasarkan hal tersebut PPAT disebut sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN).²³

PPAT sebagai pejabat umum juga berkedudukan secara mandiri (independent), imparisial (tidak memihak), bukan bawahan atau subordinasi

²¹ Habib Adjie (3), *Sanksi Pedata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetalan kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm 27.

²² R. Soegondo Notodisejo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 44.

²³ Budi Untung, “ 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani”. CV. Andi Offset, Yogyakarta. 2015, hlm. 26.

pihak lain yang mengangkatnya, mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (Atributif), dan akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara dan tuhan.²⁴

3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah, yaitu PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara, dan PPAT khusus.²⁵ Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat PPAT itu yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat delapan jenis salah satunya adalah jual beli.

Kewenangan PPAT terdapat pada pasal 3 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan hak

²⁴ *Ibid*, hlm. 102.

²⁵ Salim HS (2), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 122.

satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Konsekuensi dari pasal tersebut ialah, bahwa tidak dibenarkan pejabat lain membuat akta selain daripada yang disebutkan oleh ketentuan-ketentuan di atas kecuali mengenai pemindahan hak melalui lelang. Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan, secara tegas PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan kuasa membebankan hak tanggungan.

4. Hak, Kewajiban, dan Larangan PPAT

PPAT berhak menerima uang jasa (honorarium) termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi, dan memperoleh cuti.²⁶

PPAT berkewajiban mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Memiliki kantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama. Mengenai fungsi administrasi, PPAT wajib membuat, menjilid, dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah pendukung, arsip laporan, dan surat-surat lainnya yang menjadi protocol PPAT. Wajib menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Secara profesional menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala

²⁶ Budi Untung, *op. cit*, hlm 30

Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

PPAT dilarang membuat akta untuk dirinya sendiri, suami, atau istrinya, keluarga sedarah dalam garis lurus vertical tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping derajat kedua, menjadi para pihak atau kuasa (Pasal 23 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT). Larangan juga berlaku untuk membuat akta PPAT terhadap tanah yang dalam sengketa (Pasal 38 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT).²⁷

5. Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam pembuatan Akta

PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Tanggung jawab moral merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan diri seseorang terkait dengan etika atau tingkah laku PPAT tersebut di dalam jabatan maupun diluar jabatannya, sedangkan tanggung jawab hukum merupakan tanggung jawab yang melibatkan beberapa pihak yang berwenang untuk menegakkan dan menjatuhkan suatu sanksi.

a. Tanggung Jawab Moral

Profesi hukum menurut Suparman Marzuki semata-mata tidak berhenti pada penguasaan Teknik keahlian hukum belaka tetapi juga harus dilandasi dengan tanggung jawab dan penghayatan terhadap

²⁷ Budi Untung, *op. cit*, hlm. 31.

keluhuran martabat dan etika.²⁸ PPAT selain professional juga harus menjaga amanah, jujur, mandiri, berdedikasi tinggi, menjaga sikap dan tingkh laku, menjunjung harkat martabat, serta mengakkan Kode Etik IPPAT. Senada dengan Herlien Budiono yang membahas Notaris bahwa profesi PPAT juga harus menjaga amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dalam menyelesaikan persoalan klienya.²⁹

Konsep independent PPAT harus diimbangi dengan konsep akuntabilitas, salah satunya akuntabilitas moral. Tanggung jawab spiritual terhadap tuhan. Tanggung jawab hokum, administrative. Tanggung jawab moral kepada dirinya sendiri, meski dipengaruhi oleh Kode Etik IPPAT, tetapi lebih banyak menekankan antara kesadaran dirinya yang bersinggungan dengan kepentingan masyarakat yang harus dijaga justru dilanggarnya sehingga tidak terdapat otoritas yuridis melainkan hanya dirinya sendiri. Adapun Kode Etik IPPAT secara etik berkaitan dengan profesi keilmuan PPAT.

Terkait tangganung jawab moral dalam penelitian ini adalah kewajiban profesi dan moral PPAT untuk memberikan *Legal*

²⁸ Suparman Marzuki, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm.63.

²⁹ Herlien Budiono (3), *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 1.

advice, dengan membantu pemerintah menjelaskan kepada para pihak yang mengalihkan tanah dan bangunan mengenai kewajiban membayar PPh dan bagi yang menerimanya untuk membayar BPHTB, sebab pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara dan daerah yang digunakan untuk membangun dan kesejahteraan masyarakat, selain secara formil merupakan syarat agar Akta Jual Beli dapat dibuat dan ditandatangani.

Pasal 3 ayat (5) Kode Etik IPPAT dapat dikaitkan dengan kewajiban moral PPAT dalam hal *Legal advice* yaitu PPAT wajib memberi penyuluhan hukum untuk masyarakat, dalam hal ini para penghadap PPAT tersebut, supaya menginformasikan nilai transaksi yang sebenarnya terjadi dan melakukan pembayaran PPh dan BPHTB berdasarkan nilai transaksi yang sebenarnya atas objek jual beli tersebut. Sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli PPAT terlebih dahulu meminta sayarat-syarat yang akan digunakan untuk pembuatan aktanya, menggali informasi dan mengkonfirmasi data serta melakukan pengecekan kebenaran terhadap data yang disampaikan oleh para pihak, juga memberikan penyuluhan hukum serta akibat hukumnya yang akan terjadi.

b. Tanggung Jawab Hukum

Pembuatan akta otentik sampai dengan diterbitkannya

sertifikat hak atas tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Karena alat bukti itu yang akan menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat oleh karena itu, akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum kehidupan masyarakat. Peran serta PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dengan memenuhi segala ketentuan yang mengatur mengenai pembuatan akta sangat menentukan sah atau tidaknya perpindahan hak yang terjadi karena akta jual beli yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum baik terhadap kekuatan akta maupun perbuatan yang tertuang di dalamnya.

Perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi wewenang PPAT tersebut, yang dimaksud dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT termasuk dalam pengertian Partij Akta.³⁰

³⁰ Sarehwiyono, "Hak dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak Dalam Perkara Pidana dan Perdata Berkaitan Dengan Rahasia Jabatan Dan Sifat Aktanya", Makalah disampaikan pada acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2001, hlm.7.

Partij akta adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT yang merupakan kehendak dari para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari para pihak. Kebenaran materiil atas akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai partij akta, maka PPAT tidak bertanggung jawab secara pidana, kecuali PPAT terbukti telah melakukan penipuan. PPAT juga tidak bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam partij akta yang dibuat dihadapannya, kecuali PPAT telah melakukan pelanggaran (sebagai contoh memihak kepada salah satu pihak). Partij akta merupakan kehendak dari para pihak contohnya ialah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta PKR RUPS, RUPS PT, dan lain-lain.³¹

PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik harus selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya pembuatan akta otentik. Apabila di kemudian hari terdapat gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi akta yang dibuat oleh PPAT, maka gugatan tersebut harus ditujukan kepada para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini disebabkan karena akta yang dibuat di hadapan PPAT bukan merupakan kepentingan dari

³¹ Mulyoto, *Perjanjian: Teknik, Cara Memebuat dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*”, Edisi Revisi, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, jlm. 9.

PPAT sendiri maupun secara jabatan umum semata-mata dibuat atas dasar kehendak dari para pihak yang berkepentingan.³²

Sepanjang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sesuai Undang-undang sebagaimana mestinya, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, dikarenakan akta PPAT adalah perjanjian yang diputuskan oleh mereka para pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika terjadi suatu pelanggaran oleh salah satu pihak atau salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap apa yang telah diputuskan mereka, maka pihak yang melakukan pelanggaranlah atau yang melakukan wanprestasi yang harus dimintai pertanggungjawaban.

B. Tinjauan umum tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta PPAT

Akta PPAT dalam penjelasan pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan alat yang membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat pembuktian perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang

³² Masnah Sari, “*Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-AKta Dalam Kaitanya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum*”, Makalah disampaikan pada pembekalan PPAT dalam meghadapai perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002, hlm.8.

bersangkutan, sedangkan perbuatan hokum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hokum yang baru.³³

Kelemahan definisi yang tercantum dalam penjelasan pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, yakni akta PPAT diposisikan sebagai alat pembuktian semata-mata, padahal akta PPAT juga berfungsi sebagai alat untuk melakukan peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak tanggungan

Pasal 1 ayat (4) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, mengatakan bahwa :³⁴” Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 1 angka 4 PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT, menyatakan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Definisi yang tercantum dalam pasal 1 angka 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan dan Pasal 1 angka 4 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah sama. Ada tiga unsur akta PPAT yang tercantum dalam

³³ Salim Hs (3), “ *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm.13.

³⁴ *Ibid*, hlm. 14.

kedua definisi ini, yang meliputi :³⁵ adanya pejabat yang membuatnya yaitu PPAT; memiliki manfaat yaitu Akta PPAT sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; serta adanya obyek yaitu obyek akta PPAT adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan ketiga definisi di atas bahwa perlu disempurnakan lagi, yaitu bahwa akta PPAT merupakan surat tanda bukti, yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausul atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban menyerahkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Ada lima unsur akta PPAT yang tercantum dalam definisi yang terakhir ini, yang meliputi adanya surat tanda bukti, adanya PPAT, adanya subyek Hukum, adanya obyek hukum dan memuat klausul-klausul atau aturan-aturan yang berlaku bagi para pihak.³⁶

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya, pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang

³⁵ *Ibid*, hlm. 15

³⁶ *Ibid*, hlm. 16.

berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Syarat formil dalam Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 101 yang berbunyi, ” pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasai olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formil lainnya, akta PPAT harus disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang menurut hukum memnuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Pengertian Akta Jual Beli

Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah atau satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli

meyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek jual-beli.³⁷

Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang disepakati. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini meliputi, adanya persetujuan, adanya subyek hukum, obyek hukum, serta adanya levering.

Persetujuan dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak. Subyek hukum dalam Jual Beli yaitu penjual dan pembeli. Penjualnya berperan sebagai orang atau subyek hukum yang menyerahkan benda dan menerima uang dari pembeli. Sedangkan pembeli yaitu diartikan sebagai orang atau subyek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima benda. Obyek dalam jual beli disebut sebagai barang dan harga. Meski terjadinya kesepakatan namun obyek dalam jual beli harus dilakukan penyerahan atas benda tersebut. Jual beli benda tak bergerak dilakukan penyerahan dengan akta PPAT.

Salim HS mengatakan, jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di mana pihak penjual berkewajiban untuk

³⁷ Urip Santoso, " *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 119.

menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.³⁸ Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi di atas adalah adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli; adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbal balik antara pihak penjual dan pembeli.

Akta Jual Beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.³⁹ Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut di atas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.⁴⁰

3. Landasan Hukum Akta Jual Beli

Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdara berisi tentang pengaturan tentang Akta Jual Beli, isinya meliputi ketentuan-ketentuan umum; kewajiban-kewajiban penjual; kewajiban pembeli; hak membeli kembali; serta ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan

³⁸ Salim HS (2), *op. cit.*, hlm. 49

³⁹ Efendi Bachtiar, "Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 85

⁴⁰ Mustofa, "Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 67.

hak-hak tak berwujud yang lain (Pasal 1533 s.d. Pasal 1540).

Pasal 26 UUPA mengatur tentang penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jualbeli, penukaran dan lainnya, yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah serta konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing melalui jual beli, penukaran dan lainnya adalah batal demi hukum.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*Inbreng*) dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.⁴¹

Hal-hal yang diatur dalam peraturan tersebut meliputi, bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT, pendaftaran perubahan data pendaftar tanah dan akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan, apabila dalam pembuatan aktanya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; peyiapan dan pembuatan akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara, PPAT Khusus; serta pengembalian blanko akta PPAT yang tidak dipergunakan lagi kepada Kantor Badan Pertanahan. Pengembalian itu dilakukan dengan dibuatnya berita acara.⁴²

4. Subyek dan Obyek Akta Jual Beli

⁴¹ Salim HS (2), *op.cit*, hlm. 117.

⁴² Salim HS (2), *op. cit*, hlm. 118.

Subyek hukum dalam Akta Jual Beli adalah penjual dan pembeli. Penjual ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sedangkan pembeli ha katas tanah atau atas satuan rumah susun.⁴³ Penjual merupakan orang atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak pembeli. Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang akan memperoleh ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun atas dasar jual beli.

Obyek Akta Jual Beli adalah ha katas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Ha katas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Indonesia mengenal adanya asaz pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan danya jual beli atas tanah saja (walaupun ada bangunan di atasnya), namun dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual bangunannya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta di bawah tangan atau dengan akta Notaris.⁴⁴

Jenis ha katas tanah yang dapat dibuatkan akta Jual Beli oleh PPAT meliputi : Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta Hak Guna Usaha.

⁴³ Salim HS (2), *op. cit.* hlm. 118.

⁴⁴ Mustofa, *op. cit.* hlm. 69.

5. Fungsi Akta Jual Beli

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum maka harus dibuat akta.⁴⁵ Akta bukan merupakan syarat sahnya suatu perbuatan hukum namun akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Akta juga mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*Probationis causa*) yang artinya akta dibuat untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya akta tidak membuat shnya suatu perjanjian, tetapi hanya agar dapat dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari.⁴⁶

Jual beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Seseorang yang melakukan jual beli hak atas tanah dan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT maka dia tidak dapat memperoleh bukti kepemilikan yang berupa sertifikat sebagai bukti telah beralih kepemilikan hak atas tanah tersebut, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁴⁷ Maka dari itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT karena itu adalah syarat mutlak yang harus ada pada suatu peralihan

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, " *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 121.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 122.

⁴⁷ Boedi Harsono (2), " *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan. Jakarta, 2007, hlm. 52.

hak atas tanah, karena berkaitan dengan pendaftaran pada Kantor Pertanahan, apabila tidak melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT maka Kantor Pertanahan akan menolaknya dalam hal ini permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikatnya sebagai bukti beralihnya kepemilikan atas peralihan hak atas tanah tersebut.

Sjaifurrachman menyimpulkan akta otentik mempunyai tiga fungsi yaitu sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian, bukti bagi para pihak bahwa apa yang ditulis didalam perjanjian tersebut merupakan kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal tertentu para pihak telah mengadakan sebuah perjanjian yang isinya merupakan kehendak para pihak.⁴⁸

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti yang sempurna menjadi sangat penting dalam hal pembuktian adanya suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya suatu perikatan berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara yang mengatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

⁴⁸ Sjaifurrachman, “*Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*”, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 115.

Tanpa adanya akta PPAT sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, maka menjadi tidak terlindungi oleh hukum. Supaya terlindungi harus melakukan pembuktian pernyataan yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut di dalam akta PPAT.

Adanya akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT membuat perjanjian pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan sampai terbit sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang mempunyai fungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu menjadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁴⁹

6. Syarat-syarat Dalam Proses Jual Beli

a. Syarat Materiil

Adrian Sutedi mengemukakan bahwa syarat materiil sangat menentukan sah tidaknya jual beli tanah.⁵⁰ Penjual berhak atas tanah yang akan dijualnya karena memegang hak yang sah atas tanah yang akan dialihkan

⁴⁹ Salim HS (1), *loc. Cit.*

⁵⁰ Adrian Sutedi, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*,” Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 77.

tersebut. Pemegang hak atas tanah sebidang tanah tersebut jika hanya 1 (satu) orang saja, maka hanya dia saja yang berhak untuk menjualnya. Penjual yang sudah berkeluarga, maka pasangannya harus wajib hadir untuk membubuhkan tanda tangan atau persetujuannya. Penjual atau pemegang di dalam bukti kepemilikan tanah terdapat 2 (dua) orang atau lebih, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut ialah mereka secara Bersama-sama dan tidak bisa jika hanya dilakukan seorang saja yang bertindak sebagai penjual, apabila salah satu berhalangan hadir harus dibuat surat kuasa untuk menjual kepada yang hadir dihadapan PPAT dengan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris.

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah apabila hal tersebut 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.

Tanah tidak dalam sengketa, Syarat Materiil ini wajib dipenuhi oleh penjual atau dalam hal ini sebagai pemilik hak atas tanah yang akan dialihkan kepada pembeli, apabila syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum. artinya, dari awal dianggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat Formil⁵¹

Pasal 97 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Pasal 96 Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012, sebelumnya pembuatan akta dilakukan dengan cara mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan. Peraturan tersebut memberi keleluasaan bagi PPAT untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri. Pasal 96 ayat (5) Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyebutkan Kepala Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur

⁵¹ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 78.

pada ayat (1). Artinya Kantor Pertanahan akan menolak akta PPAT yang bentuk dan formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 98 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah tersebut, calon penerima hak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa calon penerima hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah, tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai), dan apabila pernyataan sebagaimana dimaksud tersebut tidak benar maka tanah kelebihan akan menjadi obyek landreform, dan yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila semua itu tidak benar.

Pasal 101 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakannya dengan bukti tertulis sesuai Undang-undang.

Pasal 101 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi

dalam perbuatan hokum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hokum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Saksi disini bisa berasal dari luar/ orang lain atau karyawan PPAT itu sendiri.

Pasal 101 ayat (3) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. PPAT juga dapat memberikan pilihan kepada para pihak untuk dibacakan atau membaca sendiri akta tersebut.

Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT sendiri atau pasangannya yaitu suami/istri, keluarga sedarah dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hokum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lainnya.

Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut kelengkapan dokumen-dokumen yang bersangkutan

kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilakukan proses pendaftarannya.

Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan kelengkapan berkas-berkas yang disyaratkan guna kelangsungan proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Penerimaan sertifikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 3 ayat (5) PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Bangunan beserta perubahannya, berbunyi Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. Artinya PPAT tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli apabila belum dibuktikan pembayaran pajaknya.

Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 34 Tahun 2016 terkait dasar pembayaran pajak dihitung dari nilai transaksi yang terjadi. Demikian bunyi pasal tersebut, nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan melalui jual beli.

Pembuatan Akta Jual Beli memiliki proses dan syarat-syarat yang harus dilengkapi sebelum akta dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT. PPAT meminta kepada penjual dan pembeli fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli beserta pasangan, fotokopi Akta Nikah bagi yang sudah menikah, fotokopi Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli, fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10 (sepuluh) tahun terakhir, sertipikat asli, serta fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual dan pembeli. Dari semua itu semua pihak wajib menunjukkan aslinya di hadapan PPAT.

Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual, surat kuasa membeli (bila dikuasakan), ijin pemindahan hak (bila diperlukan), ijin Klarifikasi/ ijin penggunaan tanah (bila diperlukan, misalnya pembeli adalah badan hukum).⁵²

PPAT melakukan pengecekan data sertifikat setelah syarat yang diperlukan sudah lengkap ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut sedang dalam

⁵² Mustofa. *Op. cit.* hlm. 73.

sengketa atau tidak, jika tidak maka Kantor Pertanahan akan memberikan stempel yang menyatakan bahwa data yang ada pada sertifikat tersebut telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah di Kantor Pertanahan (yang dalam Bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh pasal 97 Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun tentang Pendaftaran Tanah.⁵³

Langkah selanjutnya, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar pajak (PPH dan BPHTB), serta pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri Bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi (paling sedikit) dan PPAT. PPAT, sebelum akta ditandatangani, berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani, bila ada pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib untuk menjelaskan kembali sampai para pihak mengerti.⁵⁴

Penjual dan pembeli harus mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan penandatanganan akta setelah ditandatangani maka dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan. Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut telah lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu

⁵³ Mustofa, *op. cit.* hlm. 73.

⁵⁴ Mustofa, *op. cit.* hlm. 74.

dan membuatkan tanda penerimaan (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah dilaksanakannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya. Kewajiban untuk memberitahukan ini adalah amanat dari pasal 103 ayat (5) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan pada umumnya pembeli tidak mengurus sendiri proses balik Namanya melainkan percaya sepenuhnya serta memberi kuasa kepada PPAT untuk menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik Namanya kepada pembeli selesai, lalu pembeli menerima sertipikat atas Namanya dari kantor PPAT.⁵⁵

7. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli sebagai Akta PPAT

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Pasal 1875 KUHPerdara menyebutkan kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta dibawah tangan karena akta dibawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya. Kekuatan pembuktian lahiriah pada akta otentik pembuktianya hanyalah mengenai keaslian tanda tangan pejabat

⁵⁵ Mustofa, *op. cit*, hlm. 74.

didalam akta, dan kekuatan pembuktian ini sifatnya sempurna dan mengikat para pihak-pihak yang ada di dalam akta.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian formal artinya dari akta otentik tersebut dapat dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar yang merupakan kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Kehendak para pihak itulah yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Pembuktian formil artinya akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tandatangan, komparan, dan tempat akta dibuat. Akta Notaris/PPAT di dalam arti formil ini pula membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu dilihat, didengar, dan dialami sendiri oleh Notaris/PPAT senagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.⁵⁶

c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan pembuktian materiil, artinya akta otentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kehendaknya kepada Notaris/PPAT akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang

⁵⁶ N. G. Yudara, "Notaris dan Permasalahannya", Makalah disampaikan pada kongres INI, INI, Jakarta, Januari, 2005, hlm. 5.

telah tercantum dalam materi akta.⁵⁷

Adanya kekuatan pembuktian yang sempurna bagi akta otentik termasuk akta PPAT yang merupakan partij akta, berarti jika dalam suatu perkara seseorang mengajukan bukti akta PPAT maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Cacatnya akta PPAT sebagai akta otentik yang merupakan partij akta dapat terjadi jika terdapat kepalsuan intelektual dan material.⁵⁸ Kepalsuan intelektual dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal adanya kepalsuan tandatangan para pihak, PPAT atau saksi-saksi. Kepalsuan material dalam akta PPAT disebabkan karena para pihak memberikan keterangan yang tidak benar dan PPAT memberikan keterangan yang tidak benar pada awal akta, komparasi atau akhir akta. Kepalsuan materiil juga dapat disebabkan apabila PPAT merubah, menambah atau menghapus keterangan para pihak.

Apabila ternyata dikemudian hari ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi dari akta PPAT yang merupakan partij akta yang mana PPAT hanya menuangkan atau memformulasikan kehendak para pihak dalam sebuah akta dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka gugatan itu

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 25.

⁵⁸ Sarehwiyono, *op. cit.*, hlm. 8.

seharunya ditujukan kepada para pihak yang membuat, diaman perbuatan hokum perjanjian itulah yang menjadi isi akta. Hal itu disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan untuk kepentingan diri atau jabatan PPAT nya, tetapi hanya memenuhi kepentingan para pihaknya saja.

C. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah :⁵⁹

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁵⁹ Akmelen Zulda Putra, “ Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT”, 2010,(Tesis tidak diterbitkan, jurusan Program Studi Magister Kenotariatan Program PascaSarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2010), hal. 72.

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
 - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b

tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan

yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

8. Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada [ara phak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :⁶⁰

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

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 76.

bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2), dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa sebidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. Untuk perbuatan hokum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hokum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi sayarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh syarat yang dimaksud dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kedepanya tidak diserahkan fotokopi surat setoran penghasilan yang bersangkutan.⁶¹

Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasanya dan selain itu dalam pembuatan

⁶¹ *Ibid*, hlm. 77-78.

akta, PAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :⁶²

1. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada Hukum Adat).
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
5. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (Terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

D. Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam

Jual Beli merupakan kegiatan yang menjadi suatu rutinitas di dalam masyarakat yang dilakukan oleh manusia dan belum tentu masyarakat muslim melakukannya dengan cara yang benar dan sesuai dengan hukum islam, bahkan belum mengetahui juga ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh hukum islam

⁶² *Ibid.*,

itu sendiri.

Al-Qur'an dan Hadist merupakan sumber hukum Islam yang sudah banyak memberi contoh atau mengatur dalam hal berbisnis atau jual beli yang benar menurut hukum Islam. Tidak hanya para penjual saja akan tetapi juga pada pembeli. Saat ini lebih banyak penjual yang lebih mengutamakan keuntungan secara individual tanpa berpedoman dengan ketentuanketentuan hukum Islam, mereka hanya mencari keuntungan duniawi belaka tanpa mengarpakan barokah kerja dari apa yang sudah di kerjakan.⁶³

Manusia pada dasarnya adalah manusia sosial maka dengan pasti saling membutuhkan orang lain, dan tolongmenolong dalam menghadapi berbagai kebutuhan yang beraneka ragam ini, diantara melakukan berbisnis atau jual beli. Jual beli adalah interaksi sosial antar manusia berdasarkan rukun dan syarat yang telah di tentukan. Jual beli dapat di artikan dengan “al-bai’, alTijarah dan al-Mubadalah”. Atau kata lain jual beli merupakan sautu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempuyai manfaat untuk penggunaanya, anatar kedua belah pihak dimana sudah menyepakati perjanjian yang sudah di buatnya. Oleh karena itu, dalam tulisan ingin memberikan gambaran norma dan etika dalam Islam yang berhubungan dengan sistem

⁶³ Sya'idun, 2022, “Jual Beli (Bisnis) Dalam Perspektif Hukum Islam”, Investama Jurnal Ekonomi dan Bisnis, Vol. 7. No. 1 , hal 14, <https://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/investama/article/download/623/283/1490> diakses pada tanggal 10 Februari 2023 pukul 15.36 WIB

muamalah yang lebih khusus pada jual beli, maka masalah dalam tulisan ini adalah bagaimana etika Islam dalam aturan jual beli, implikasinya. Yang mana Islam memiliki aturan dan etika dalam berjual beli yang dapat mengantarkan umat Islam untuk menjadi sholeh secara sosial dan bukan Shanya sholeh dalam hal ritual belaka.⁶⁴

Secara bahasa (lugoh) jual beli dalam bahasa arab dari kata "البيع" berarti menjual, menukar, dan mengganti (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Kata "al-bai" dalam bahasa arab digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu "الشراء" dengan kata lain al-bai' berarti kata jual sekaligus "beli"⁶⁵, Sedangkan secara termonologi (istilah) terdapat beberapa definisi yang di ungkapkan oleh para ulama di antara ;⁶⁶

1. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari orang yang satu kepada orang lainnya
2. Abu hanifah menerangkan bahwa arti khusus pada pengertian yang pertama adalah ijab dan qobul, bisa juga melalui saling memberikan barang dan menetapkan harga antara pembeli dan penjual. Kemudian yang pengertian kedua menjelaskan bahwa harta yang diperjualbelikan itu harus bermanfaat

⁶⁴ *Ibid.*,

⁶⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, Cet. Ke 1. Hlm. 203

⁶⁶ Sya'idun, 2022, "Jual Beli (Bisnis) Dalam Perspektif Hukum Islam", *Investama Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 7. No. 1, hal 14-16
<https://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/investama/article/download/623/283/1490> diakses pada tanggal 10 Februari 2023 pukul 15.49 WIB

terhadap manusia, misalnya jual beli bangkai atau darah hal ini tidak di perkenankan.

3. Menurut Syek Muhammad Ibnu qoshim al-Ghazzi,
 واما شرعا فأحسن ما قيل في تعريفه انه تملك مالية بمعاوضة باذن شرعى أو تملك منفعة مباحة على التأيد
 بئمنى مالى.

Meneurut syara' pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta(uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara', sekedar memeiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembiayaan yang berupa uang.

4. Menurut Syekh Zakaria al Anshari dalam kitabnya Fath Al-Wahab

مقابلة مال بما على وجه مخصوص

Tukar Menukar benda lain dengan cara yang khusus (dibolehka

5. Menurut imam Taqiyuddin.

مقابلة مال قابلين للتصرف بإيجاب وقبول على الوجه المأذون ف

Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab qobul, dengan cara yang sesuai dengan syara'

6. Menurut Sayyid Sabiq

عقد يقوم على اساس مبادلة المال بالمال ليفد تبادل الملكيات
 على الدوام

Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan.

7. Sebagian ulama ada yang memberikan pemaknaan tentang jual beli. Antara lain Imam Nawawi dalam al-maimu, mengatakan bahwa “ jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan, menukar barang dengan barang, atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas

dasar saling merelakan. Sedangkan ulama Hanafiyah mengatakan bahwa “ jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (benda) berdasarkan cara khusus (yang diperbolehkan) syara’.

1. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam

Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur’an, sunnah dan ijma’ para ulama. Dilihat dari aspek hokum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara’. Adapun dasar hokum jual beli adalah:

a. Al-Qur’an

1) Surat An-Nisa ayat 29:⁶⁷

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَجِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

ayat ini memberikan penegasan bahwa Allah SWT melarang manusia dari memakan harta sesame mereka secara batil, seperti dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang

⁶⁷ Al-Qur’an Surat An-Nisa ayat 29.

dilarang adalah termasuk diantaranya adalah riba.⁶⁸

2) Q.S.Al-Baqarah ayat 275:⁶⁹

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
 فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Makan, yakni bertransaksi dengan riba, baik dalam bentuk memberi ataupun mengambil, tidak dapat berdiri yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang dibingungkan oleh setan, sehingga ia tidak tahu arah disebabkan oleh sentuhannya (setan). Orang-orang yang melakukan praktek riba akan hidup dalam situasi gelisah, tidak tentram, selalu bingung dan berada kepada ketidakpastian, disebabkan karena pikiran mereka yang tertuju kepada materi dan

⁶⁸ Sayyid Qutbh, “*Tafsir Fi Zhilalil Qur’an*”, Jilid II, Jakarta: Gema Insane, 2001, hlm. 342

⁶⁹ : <https://tafsirweb.com/1041-surat-al-baqarah-ayat-275.html>. Diakses pada tanggal 13 februari 2023 pukul 18.37 WIB.

penambahannya.⁷⁰

3) Surat Al-Baqarah ayat 282:⁷¹

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya:

“dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertaqwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”.

b. *As-Sunnah*

Sunnah merupakan istilah *syara'* adalah sesuatu dari Rasul SAW. Baik berupa perkataan, perbuatan, atau pengakuan (*taqrir*).⁷² Umat Islam telah sepakat bahwasannya apa yang keluar dari rasul SAW. Baik berupa perbuatan, perkataan, maupun pengakuan dan hal itu dimaksudkan sebagai pembentukan hukum islam dan sebagai tuntutan. Serta diriwayatkan kepada kita dengan sanad yang *Shahih* yang menunjukkan kepastian atau degaan yang kuat tentang kebenarannya, makai a menjadi *Hujjah* atas kaum muslim.⁷³

c. *Ijma'*

Ijma' adalah kesepakatan mayoritas *mujtahidin* diantara umat Islam

⁷⁰ M. Qurais Shihab. “*Tafsir Al-Misbah*”. Juz I. Jakarta: Lentera Hati, 2002, hlm. 588.

⁷¹ Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282.

⁷² Abdul Wahhab Khallaf, “*Ilmu Ushul Fiqh*”, Jakarta: Pustaka Amam, 2003, hlm. 18.

⁷³ Departemen Agama Republik Indonesia, “*Al-Qur'an dan Terjemahannya*”, Bandung; Mizan Buaya Kreative, Cetakan ke-2, 2012. Hlm. 42.

pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW atau hukum syar'I mengenai suatu kejadian atau kasus. Berdasarkan kandungan ayat-ayat Al-Qur'an dan berdasarkan sabda Rasulullah diatas maka jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah hingga saat ini.⁷⁴ Sedangkan ulama fiqih mengatakan bahwa hukum asal jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada situasi tertentu menurut imam Asy-Syatibi, pakar Fikih Maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Apabila seseorang melakukan *Ikhtiar* dan mengakibatkan melonjaknya harga yang ditimbun dan disimpan itu, maka menurutnya pihak pemerintah boleh memaksa pedagang untuk memaksa pedagangnya untuk menjual barangnya sesuai dengan harga belum terjadinya pelonjakan harga.⁷⁵

2. Syarat Sah Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam

a. Penjual dan pembeli (*aqidah*)

Yang dimaksud *aqidain* adalah orang yang mengadakan akad (transaksi). Disini dapat berperan sebagai penjual dan pembeli. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh orang yang mengadakan akad transaksi antara lain:

⁷⁴ Sayyid Sabiq, " *Fiqih Sunnah* ", Bandung: Pustaka Al-Ma'arif, 1990, hlm. 48.

⁷⁵ Abu Ishaq Asy-Syatibi, " *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah* ", Dar Al-Ma'rifah, Jilid II, 1975, hlm. 144.

- 1) Berakal dan beragama islam, jual beli hendaknya dilakukan dalam keadaan sadar dan sehat, jual beli yang dilakukan oleh orang gila, mabuk atau pingsan tidak sah dan haram.⁷⁶ Hal ini dijelaskan Allah dalam surat An-Nisa ayat 5, yaitu:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

“ Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik”.⁷⁷

- 2) Kehendak sendiri (bukan dipaksa), pada dasarnya jual beli itu kehendaknya dilakukan atas kemauan sendiri (adanya kerelaan) atau tidak ada paksaan dari masing-masing pihak. Karena kerelaan itu adalah perkara yang tersembunyi dan tergantung pada *qarinah* diantara ijab dan Kabul, seperti suka sama suka dalam ucapan, penyerahan dan penerimaan.⁷⁸ Sesuai dalam firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁷⁶ Khumedi Ja'far, “ *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit IAIN Raden Intan Lampung, 2015), hlm. 141.

⁷⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, 2012, *Al-Quran dan Terjemahannya*, cet ke-2, Bandung, Mizan Buaya Kreative

⁷⁸ Khumedi Ja'far, op. cit. hlm. 142

*“ wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu ”.*⁷⁹

3) Keadaan tidak mubazir (pemboros), orang pemboros apabila melakukan jual beli, maka jual belinya tidak sah. Sebab orang-orang yang melakukan pemborosan itu suka menghambur-hamburkan hartanya.

4) Baligh, anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, bahwa mereka dibolehkan berjual beli barang-barang yang kecil-kecil karena kalau tidak diperbolehkan sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran sedang agama islam sekali-kali tidak akan mengadakan aturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya.

b. Uang/Harga dan barang (*ma'qud'alaih*)

Adapun syarat-syarat jual beli ditinjau dari *ma'qud'alaih* yaitu:

1) Suci barangnya

Ulama malikiyah berpendapat bahwa tidak sah jual beli barang nanjis, seperti tulang bangkai dan kulitnya walaupun telah disamak, karena barang tersebut tidak dapat suci dengan disamak, termasuk

⁷⁹ Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29

khamer, babi dan anjing. Tetapi sebagian ulama malikiyah membolehkan jual beli anjing yang digunakan untuk berburu, menjaga rumah dan perkebunan. Menurut mazhab Hanafi dan Zahiri, semua barang yang memiliki nilai manfaat dikategorikan halal untuk dijual. Untuk itu mereka berpendapat bahwa boleh menjual kotoran-kotoran dan sampah-sampah yang mengandung najis karena sangat dibutuhkan penggunaannya untuk keperluan perkebunan dan dapat digunakan sebagai pupuk tanaman. Demikian pula di perbolehkan menjual setiap barang najis yang dapat dimanfaatkan selain untuk dimakan dan minum seperti minyak najis untuk keperluan penerangan dan untuk cat pelapis serta digunakan mencelup weter.⁸⁰

2) Dapat diambil manfaatnya

Menjualbelikan binatang serangga, ular, semut, tikus atau binatang-binatang lainnya yang buas adalah tidak sah kecuali untuk dimanfaatkan. Adapun jual beli harimau, buaya, kucing, ular dan binatang lainnya yang berguna untuk berburu, atau dapat dimanfaatkan maka diperbolehkan.

3) Milik orang yang melakukan akad

⁸⁰ Chairuman Pasaribu, 2009, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*". Jakarta Sinar Grafika, hlm. 39.

Menjualbelikan suatu barang yang bukan menjadi miliknya sendiri atau tidak mendapatkan ijin dari pemiliknya adalah tidak sah. Karena jual beli baru bisa dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli

4) Dapat diserahkan/ barangnya ada

Barang yang diakadkan harus dapat diserahkan secara cepat atau lambat, tidak sah menjual binatang-binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi, atau barang yang sulit dihasilkannya.⁸¹

5) Dapat diketahui

Barang yang sedang dijualbelikan harus dapat diketahui banyak, berat, atau jenisnya. Demikian pula harganya harus diketahui sifat, jumlah maupun massanya. Jika barang dan harga tidak diketahui atau salah satu dari keduanya tidak diketahui, maka jual beli tidak sah karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui barang yang dijual cukup dengan menyaksikan barang sekalipun tidak diketahui jumlahnya. Untuk barang *zimmah* (dapat dihitung, ditakar) maka kadar kualitas dan kuantitas harus diketahui oleh pihak berakad.⁸²

⁸¹ *Ibid*, hlm. 40.

⁸² Mas'ud, 2000, *Fiqh Madzhab Syafi'I*, Edisi Lengkap, Bandung, Pustaka Setia. Hlm. 31.

c. *Ijab dan Kabul*

Sighat atau *ijab Kabul* ialah ikatan berupa kata-kata penjual dan pembeli untuk. Dalam Fiqih *As-sunnah* dijelaskan *ijab* adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari salah satu pihak sedangkan *Kabul* yang kedua. Dan tidak ada perbedaan antara orang yang mengijab dan menjual serta, mengkabul si pembeli atau sebaliknya, dimana yang mengijabkan adalah si pembeli dan yang mengkabul adalah si penjual.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli yang Ditandatangani Para Pihak Tidak Dihadapan PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUHPerdara: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Dalam pelaksanaannya serta prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 95 sampai dengan pasal 102.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), jika salah satu syarat materil tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah. Sedangkan syarat formil jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat

materiil sudah terpenuhi, maka peran PPAT untuk membuatkan akta jual beli. Akta jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan mekanisme pembuatan akta dapat terjadi di dalam masyarakat, khususnya yang pnulis teliti saat ini dimana dalam penandatanganan akta jual beli yang dilakukan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak dilakukan dihadapan PPAT. Menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penandatanganan akta harus dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT.

Kronologi garis besarnya dalam pembuatan akta jual beli yang ditandatangani para pihak tidak dihadapan PPAT:⁸³

1. Penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah di kota Semarang, dan sertipikat penjual adalah sertipikat atas nama pribadi yang sudah disetujui oleh istrinya, kemudian penjual dan pembeli sepakat untuk memakai jasa langganannya si pembeli ini karena si pembeli sudah sering memakai jasa beliau / penulis sebut sebagai orang kepercayaan dari PPAT X

⁸³ Wawancara Narasumber

2. Kemudian dilakukan terlebih dahulu pengecekan sertipikat oleh PPAT X untuk memastikan bahwa sertipikat itu bersih (tidak dalam sengketa,dll)
3. Setelah pengecekan sertipikat dinyatakan bersih, dan dapat dilanjutkan untuk proses selanjutnya yaitu syarat-syarat kelengkapan sebagai syarat pembuatan akta jual beli untuk masing-masing pihak,, yaitu penjual, berupa:
 - a. Sertipikat tanah asli
 - b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami, istri dan aslinya juga diperlihatkan
 - c. Fotokopi Buku Nikah
 - d. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan
 - e. Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) sesuai Intruksi Presiden (Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN)
4. Syarat-syarat bagi pembeli, berupa :
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
 - c. Fotokopi Buku Nikah (jika sudah menikah)
 - d. Fotokopi NPWP (jika ada)

5. Setelah syarat-syarat telah diserahkan, selanjutnya yaitu pembayaran pajak-pajak yang dikenakan oleh penjual (PPh) dan pembeli (BPHTB). Disini penjual dan pembeli bersepakat dalam pembayaran pajaknya dibayar oleh masing-masing pihak yaitu penjual membayar PPh sedangkan pembeli membayar BPHTB. Untuk pembayaran pajak tersebut dititipkan / dipasrahkan kepada orang kepercayaan PPAT X tersebut untuk membayarkannya.
6. Kemudian setelah dipasrahkan untuk membayarkan pajak dari penjual dan pembeli, orang kepercayaan PPAT X melakukan pengajuan proses pembayaran pajak pembeli (BPHTB) melalui online di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Semarang.
7. Kemudian menunggu hasil verifikasi dari BAPENDA, proses verifikasi ini berlangsung 7 hari dan kemudian disetujui lah besaran nilai BPHTBnya yang kemudian langsung dibayarkan.
8. Lalu BPHTB sudah lunas dibayarkan, kemudian masuk ke dalam pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan menunggu di validasi oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Kota Semarang.
9. Setelah pembayaran PPh dan BPHTB selesai kemudian PPAT X melakukan cek ulang sertipikat untuk syarat masuk di Badan Pertanahan Nasional (BPN),
10. Setelah hasil cek keluar, para pihak (penjual dan pembeli) melakukan penandatanganan akta dihadapan orang kepercayaan

PPAT X dan dikediamanya juga, disini juga tidak ada saksi-saksi / karyawan dari PPAT X tersebut dalam proses penandatanganan, dan kemudian akta diberi Tanggal dan Nomor.

Dalam kronologi pembuatan akta jual beli diatas juga dilakukan diluar kantor PPAT yang bersangkutan, dan tidak dihadiri oleh PPAT X beserta saksi-saksinya yaitu Karyawanya. Dimana peran PPAT tersebut digantikan oleh orang kepercayaan PPAT nya tersebut. Dalam prosesnya yaitu pembacaan akta pun juga dilakukan oleh orang kepercayaan PPAT X tersebut.

Dalam hal ini jelas bahwa dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut ada suatu penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT X, dimana pembacaan akta serta penandatangananya dilakukan oleh orang kepercayaannya sendiri dimana orang tersebut tidak mempunyai suatu kewenangan yang dimiliki oleh Jabatan Pembuat Akta Tanah melainkan dirinya sendirilah yang harusnya melakukan perbuatan hukum tersebut. Ditambah lagi saksi-saksi dalam pembuatan akta tersebut juga tidak turut hadir didalam pembacaan serta penandatanganan akta jual beli itu.

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Terdapat dua syarat dalam hal suatu perbuatan jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat

formil. Syarat materiil jual beli tanah adalah syarat yang mengatur hak-hak dan kewajiban pihak penjual dan pihak pembeli dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.⁸⁴ Pelaksanaannya harus dihadapan pihak yang berwenang yaitu PPAT. Sedangkan syarat formil jual beli tanah baru bisa dilaksanakan ketika syarat materiilnya terpenuhi, maka baru Akta jual beli dapat dibuat oleh seorang PPAT. Akta jual beli ini diatur di pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu: pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi.⁸⁵ Kemudian sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), sertipikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang

⁸⁴ Effendi Perangin, “ *Praktik Jual Beli Tanah*”. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2.

⁸⁵ Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, “*Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Oktober, hal. 2, URL : <http://ois.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/view/10560>, diakses tanggal 15 Februari 2023 pukul 00.55 WIB.

bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Prertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinanya.

Akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT.⁸⁶ Namun dalam prakteknya, PPAT terkadang dalam melakukan pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh pasal 1 ayat (1) dan pasal 3 ayat (1) PP No. 24/2016. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan akta yang tidak sesuai syarat keabsahan adalah: jika syarat subyektif yang dilanggar oleh para pihak maka aktanya dapat dibatalkan, dan jika syarat tanahnya tidak ada/ tanahnya bersengketa maka aktanya akan batal demi hukum. Apabila suatu perjanjian

⁸⁶ Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, “*Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*”, Kertha Semaya, Vol. 01, No. 09, September, Hlm. 66, URL : <https://ois.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693>, diakses tanggal 15 Februari 2023 pukul 01.05 WIB.

dilakukan oleh para pihak tidak dihadapan pejabat yang berwenang maka akan terjadi degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sedangkan akibat terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dalam tugas dan wewenangnya dapat diberhentikan secara terhormat atau tidak terhormat berdasarkan Pasal 10 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PP No. 24/2016.

Pada dasarnya dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :⁸⁷

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam Undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta itu dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena

⁸⁷ ⁸⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *op. cit*, hlm. 66.

suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

Tata cara dan formalitas pembuatan akta jual beli adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur dan syarat-syarat itu bersifat mutlak. Artinya jika tidak memenuhi syarat-syarat tersebut maka keberlakuan akta autentik itu hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan, karena dalam pembuatannya dan penandatangananya dilakukan tidak dihadapan PPAT serta pembacaan aktanya juga tidak dilakukan PPAT tersebut, melainkan dibacakan oleh orang kepercayaan PPAT tersebut dan ditandatangani dihadapan orang kepercayaanya juga. Hal semacam ini terjadi karena adanya kelemahan system pengawasanya.

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tata cara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat PPAT sah menurut hukum.,

serta kepastian hukumnya jelas. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Sesuai dengan teori Gustav RadBruch bahwa kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan ini memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian hukum dan berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati, dalam hal ini teori kepastian hukum sudah berlaku terhadap hal yang menyatakan perbuatan PPAT tersebut adalah salah karena melanggar Undang-undang. Akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dikatakan sebagai akta otentik seperti dalam Pasal 1868 KUHPerdata, tetapi PPAT melanggar Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, maka pembacaan dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta yang dimaksud. Maka dari itu teori kepastian hukum ini berlaku karena kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dan hakim sudah sesuai dengan teori kepastian hukum, karena kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, norma-norma.

Norma dalam Undang-undang itu mempunyai kepastian hukum kepada seseorang yang berwenang menjalankannya, Peraturan Jabatan PPAT, tetapi

PPAT tidak melaksanakan pembacaan serta penandatanganan aktanya dihadapan PPAT yang menyebabkan kekuatan hukum akta itu menjadi akta yang terdegradasi menjadi hanya mempunyai kekuatan hukum seperti akta dibawah tangan saja.

B. Apa Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Ditandatangani Para Pihak

Tidak Dihadapan PPAT Terhadap PPAT tersebut

Semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang PPAT pasti ada konsekuensi yang harus dilaksanakan terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum, dan dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang berdasarkan pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Dalam hal ini telah Nampak terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Menurut penulis kesalahan dalam hal yang dilakukan PPAT tersebut berbentuk dalam kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang ini cenderung kepada adanya unsur kesengajaan.

Dalam kewenangan seorang PPAT dalam pembuatan akta otentik,

seorang PPAT harus dapat mengambil sikap yang cermat yang dilandasi dengan kehati-hatian dalam menghadapi semua kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT yang bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang, maka PPAT harus dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh para pihak karena dalam pembuatan aktanya mengalami cacat hukum.

Pertanggung jawaban PPAT mengenai kesengajaan, kealpaan 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 dari 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.

Akibat hukum PPAT mengenai pembuatan akta jual beli yang dalam penandatanganan aktanya tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan diluar kantor PPAT tersebut, serta tanpa adanya saksi-saksi dari pegawai PPAT

tersebut terhadap PPAT yaitu,

- a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya sesuai dengan pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh kepala badan
- b. dan, karena : a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: i, PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.
- c. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
- d. Akta ditandatangani di luar Kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda sesuai dengan pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan

administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan di tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut Pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006.

Menurut penulis ,Undang-undang memiliki kepastian dan keadilan terhadap norma hukum yang dilanggar oleh PPAT, seharusnya PPAT menjalankan sebagaimana yang menjadi kewajibannya. Dalam hal ini PPAT tidak menjalankan jabatan dan kewenangannya dengan benar sesuai peraturan perundang-undangan dan Badan Pertanahan Nasional, PPAT dalam menjalankan tugasnya jika tidak melaksanakan sesuai dengan ketentuan maka dapat dijatuhi sanksi jabatan yaitu pemberhentian secara tidak hormat yang terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan teori keadilan ini lebih menekankan pada makna adil didalam menjalankan tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-

undangan, dalam hal ini tanggung jawab PPAT terhadap kewajiban dalam membuat, membacakan serta mendatangi akta dihadapan para pihak-pihak (penjual dan pembeli) serta saksi-saksi yang sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan, guna menentukan bagaimana kedudukan dan tanggungjawab PPAT

Maka perbuatan yang dilakukan oleh PPAT ini juga melanggar apa yang ada di dalam kode etik PPAT, kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu yang berlaku serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan ikatan pejabat pembuat akta tanah dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatannya sebagai PPAT. Didalam kode etik Bab III, kewajiban larangan, dan hal-hal yang dikecualikan Pasal 3 bagian pertama, kewajiban dan dalam rangka melaksanakan tugas dan jabatan para PPAT dan serta PPAT pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, dalam Pasal 3 huruf P melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan:

1. Peraturan jabatan yang mengatur tentang jabatan PPAT;
2. Isi sumpah jabatan;

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya terkait dengan kewajiban PPAT.

Pertanggung jawaban PPAT secara administratif juga ditentukan pada Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT, penjatuhan sanksi-sanksi tersebut (Pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT) dalam hal ini karena PPAT tidak melakukan hal yang ada di dalam Pasal 22 peraturan jabatan PPAT, maka melanggar juga apa yang ada di dalam kode etik karena seharusnya menjalankan apa yang ada di dalam peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah ketika dilanggar maka melanggar juga, apa yang ada dalam kode etik dan diberikan hukuman.

C. Contoh Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DANANG IRFAN FERIANSYAH, SH, MKn**

DAERAH KERJA KOTA SEMARANG

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 111/KEP-111.11.1/VII/2017 Tanggal : 23 Juli 2017

Jalan Palem Raya Utara XI / 6 Tembalang - Semarang

Telepon 081111111111

AKTA JUAL BELI

hadir dihadapan saya **DANANG IRFAN FERIANSYAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 111/KEP-111.11.1/VII/2017 Tanggal : 23 Juli 2017 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 Kota Semarang dan berkantor di Jalan Palem Raya Utara XI Tembalang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

I. Nyonya PUTRI, Petani/pekebun, lahir di Demak, tanggal tigapuluh Nopember tahun seribu sembilanratus limapuluh ----- (sembilan), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ----- Kota Semarang, Meteseh, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Desa Mangunrejo, Kecamatan Tembalang, pemegang ----- Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3321000000000000;-----

- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut pula menghadap saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu tuan **PUTRA**, Konstruksi, lahir di Grobogan, tanggal duabelas Desember tahun seribu sembilanratus empatpuluh (12-12-1940), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3321000000000000;-----

-- Selaku penjual selanjutnya disebut sebagai -----

-----“ **PIHAK PERTAMA**” -----

II. Nyonya HESTI AYU, Wiraswasta, lahir di Demak, tanggal tigapuluh September tahun seribu sembilan----- ratus delapanpuluh lima (30-9-1985), Warga Negara ----- Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Perum Setiabudi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Tembalang, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3321000000000000,-----

-- Selaku Pembeli selanjutnya disebut sebagai -----

-----**“ PIHAK KEDUA ”**-----

Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat-----
 Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua
 dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama
 : -----

•**Hak Milik Nomor 00000 / Pedalangan,** atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Desember
 2021 Nomor : 00000/Pedalangan/2022 seluas 167 M² (seratus
 enampuluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang
 Tanah (NIB) : 11000000.00000 dan Nomor Surat Pemberitahuan
 Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), Nomor
 Obyek Pajak (NOP) : 33.21.000.000.000-0000.0,-----

terletak di: -----

- Propinsi : Jawa Tengah. -----
- Kota : Semarang. -----
- Kecamatan : Tembalang, -----
- Kelurahan : Pedalangan; -----
- Jalan : -----

Jual beli ini meliputi pula: -----

Sebidang tanah dan segala sesuatu yang tumbuh dan berkembang
 diatasnya yang menurut undang-undang dianggap sebagai benda
 tetap. -----

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

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

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 135.000.000,- -----

- (seratus tigapuluh 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 di atas tidak
tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat
sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam
sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

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

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli
dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan
Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil
pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan
tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling
mengadakan gugatan. -----

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

Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin atas kebenaran semua dokumen pendukung dan identitas sesuai tanda pengenal yang disampaikan/diberikan kepada saya, PPAT dan bertanggung jawab sepenuhnya akan hal tersebut; -----

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

Para pihak dengan ini menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada kewajiban pajak yang harus dibayar, maka segala kewajiban tersebut ditanggung oleh masing-masing pihak yang bersangkutan;--

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

Para pihak menjamin bahwa, jika terjadi sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari, maka para pihak membebaskan saya, Notaris-PPAT beserta saksi-saksi dari segala tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata;-----

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

Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Demak.-----

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

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

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

1. Nyonya **LARAS HATI**, Pegawai saya, Pejabat, lahir di Surabaya, tanggal 01 Februari 1977, Warga Negara Indonesia, bertempat

tinggal di Kota Semarang, Jalan Dinar Mas VII / 3, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 017, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374000000000000, untuk saat ini berada di Kota Semarang ;----

2. Nyonya **MERDU SWARA**, lahir di Semarang, tanggal 12 Desember 1980, Pegawai saya, Pejabat, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Anjasmoro Timur VII/5, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Karangayu, Kecamatan Semarang Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk (NIK) 3374000000000000, untuk sementara ini berada di Kota Semarang;-----

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 dikantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang .-----

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat Jual Beli ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

PUTRI

HESTI AYU

Persetujuan suaminya

PUTRA



Saksi

Saksi

LARAS HATI

MERDU SWARA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

DANANG IRFAN FERIANSYAH, SH, MKn



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kesimpulan dari penulis bahwa pembuatan akta jual beli, dimana dalam penandatanganan akta dilakukan oleh para pihak tidak dihadapan PPAT bahwa secara formil factor yang dapat menyebabkan akta PPAT menjadi cacat hukum, apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 95 sampai Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara, maka akta otentik dapat turun atau terdegradasi ketentuan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan. Jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT, baik disengaja maupun kerana kealpaan atau kelalaian dari PPAT bersangkutan.
2. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut , yaitu:
 - a. PPAT dapat dikenakan sanksi bisa dengan diberhentikan dengan hormat maupun tidak hormat berdasarkan Pasal 10 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016., serta PPAT dapat dikenakan kode Etik dan akan menerima sanksinya jika melanggar atas pelanggaran serta kesengajaan yang dilakukan oleh PPAT.

- b. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan.
- c. Para pihak atau pihak ketiga yang melakukan perbuatan hokum tersebut dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

B. Saran

Berdasarkan kajian dan kesimpulan di atas, maka masukan atau saran dari penulis yaitu :

Sebagai seorang PPAT dalam melakukan pembuatan akta jual beli harus selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang telah ada, serta bertanggung jawab

kaitannya dengan profesi hokum dalam melaksanakan jabatannya, sehingga diharapkan dapat bertindak sesuai aturan dalam pelayananya terhadap masyarakat. Karena dalam hal ini mengenai akta otentik dimana sangat mempengaruhi kepastian hukumnya atas peralihan hak atas tanah.PPAT juga perlu memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindari PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya sebagai PPAT.

Bagi para pihak sebaiknya mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan buruk atau terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menajamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan. Sehingga PPAT akan terhindar dari masalah hukum yang akan timbul dikemudian hari jika suatu saat terjadi masalah terhadap akta jual beli yang dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. An-Nisa ayat 29

QS. Al-Baqarah ayat 282

B. Buku

Abdul Wahhab Khallaf, " *Ilmu Ushul Fiqh* ", Jakarta: Pustaka Amam, 2003.

Abu Ishaq Asy-Syatibi, " *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah* ", Dar Al Ma'rifah, Jilid II, 1975.

Adrian Sutedi, " *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* ", Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Boedi Harsono (2), " *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* ", Djambatan. Jakarta, 2007.

Budi Untung, " *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani* ". CV. Andi Offset, Yogyakarta. 2015.

Chairuman Pasaribu, 2009, " *Hukum Perjanjian Dalam Islam* ". Jakarta Sinar Grafika.

Departemen Agama Republik Indonesia, " *Al-Qur'an dan Terjemahannya* ", Bandung; Mizan Buaya Kreative, Cetakan ke-2, 2012.

Efendi Bachtiar, " *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* ", Alumni, Bandung, 1993.

Effendi Perangin, " *Praktik Jual Beli Tanah* ". Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Gustav Radbruch, 1961, " *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft* ", Kohler Verlag, Stuttgart.

Habib Adjie (3), " *Sanksi Pedata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai* "

- Pejabat Publik*, Cetalan kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Herlien Budiono (3), *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003.
- JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.
- Khumedi Ja'far, “ *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*”, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit IAIN Raden Intan Lampung, 2015).
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, Cet. Ke 1.
- Mas'ud, 2000, *Fiqh Madzhab Syafi'I*, Edisi Lengkap, Bandung, Pustaka Setia.
- M. Qurais Shihab. “ *Tafsir Al-Misbah*”. Juz I. Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Mulyoto, *Perjanjian: Teknik, Cara Memebuat dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*”, Edisi Revisi, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Mustofa, “*Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*”, Karya Media, Yogyakarta, 2014.
- R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan ke-2, (Jakarta: penerbitan Djambatan. 1982).
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cet 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Salim HS (2), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Salim H.S (3), “ *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2019.

Sayyid Sabiq,” *Fiqh Sunnah*”, Bandung: Pustaka Al-Ma’arif, 1990.

Sayyid Qutbh, “*Tafsir Fi Zhilalil Qur’an*”, Jilid II, Jakarta: Gema Insane, 2001.

Sjaifurrachman, “ *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif , Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2003).

Sudikno Mertokusumo,” *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya,2012).

Suparman Marzuki, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.

Urip Santoso,” *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

C. Jurnal

I Gusti Bagus Yoga Prawira.2016, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli” ,*Jurnal IUS*, Vol.4, No.1, hlm 66. I Prawira, <https://core.ac.uk/download/pdf/235205355.pdf> diakses pada tanggal 12 Februari 2023 pukul 15.30 WIB

Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, “ Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ”, *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 09, September, Hlm. 66, URL :

<https://ois.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693>, diakses tanggal 15 Februari 2023 pukul 01.05 WIB.

Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, “Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 02, Oktober, hal. 2, URL : <http://ois.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/view/10560>, diakses tanggal 15 Februari 2023 pukul 00.55 WIB.

Sya'idun, 2022, “Jual Beli (Bisnis) Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Investama Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 7. No. 1, hal 14-16 <https://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/investama/article/download/623/283/1490> diakses pada tanggal 10 Februari 2023 pukul 15.49 WIB

D. Karya Ilmiah

Akmelen Zulda Putra, “*Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*”, 2010, (Tesis tidak diterbitkan, jurusan Program Studi Magister Kenotariatan Program PascaSarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2010).

Masnah Sari, “*Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-AKta Dalam Kaitanya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum*”, Makalah disampaikan pada pembekalan PPAT dalam meghadapai perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002.

N. G. Yudara, “*Notaris dan Permasalahannya*”, Makalah disampaikan pada kongres INI, INI, Jakarta, Januari, 2005.

Sarehwiyono, “*Hak dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak Dalam Perkara Pidana dan Perdata Berkaitan Dengan Rahasia Jabatan Dan Sifat*

Aktanya”, Makalah disampaikan pada acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2001.

E. Undang-undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pmebuat Akta Tanah
Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 “Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 Tentang Minyak dan Gas Bumi’.

F. Internet

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 23 November 2022

<https://tafsirweb.com/1041-surat-al-baqarah-ayat-275.html>. Diakses pada tanggal 13 februari 2023 pukul 18.37 WIB.

