

**FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM
PPAT DALAM PENERBITAN
AKTA JUAL BELI TANAH**

TESIS



Disusun Oleh :

Nama : Dwi Robiatun Nasekah
NIM : 21301900117

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

**FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM
PPAT DALAM PENERBITAN
AKTA JUAL BELI TANAH**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna mencapai derajat S2 dalam
Kenotariatan



Disusun Oleh :

DWI ROBIATUN NASEKAH

NIM : 21301900117

Program Studi : Kenotariatan

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

FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH

Oleh :

DWI ROBIATUN NASEKAH

NIM : 21301900117

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh :
Pembimbing,
Tanggal



Dr. Andri Winjaya Laksana, SH., MH

NIDN. 0620058302

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



Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH

NIDN. 0620046701

FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH

Oleh :

DWI ROBIATUN NASEKAH

NIM : 21301900117

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada tanggal **23 Februari 2023**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,
Ketua



Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN : 0611066805

Anggota



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

NIDN: 0620058302

Anggota :



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

NIDK:8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



H. Jawade Hafidz, SH., MH

NIDN. 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Robiatun Nasekah

NIM : 21301900117

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiat atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 27 Februari 2023



Dwi Robiatun Nasekah

Dwi Robiatun Nasekah
NIM. 21301900117



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Robiatun Nasekah

NIM : 21301900117

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Alamat Asal : Jl Stasiun No 17 Kel Bintoro, Kec. Demak, Kab Demak

No Hp/Email : 0813 2600 2913/ dwirona.adv@gmail.com

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

FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH

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

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

Semarang, 27 Februari 2023

Yang menyatakan,



Dwi Robiatun Nasekah
NIM. 21301900117

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Maka apabila kamu telah menyelesaikan shalat(mu), ingatlah Allah di waktu berdiri, di waktu duduk dan di waktu berbaring. kemudian apabila kamu telah merasa aman, Maka dirikanlah shalat itu (sebagaimana biasa). Sesungguhnya shalat itu adalah fardhu yang ditentukan waktunya atas orang-orang yang beriman. (QS. An Nisa': 103)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada:

- Ibunda ku tercinta yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- Suami tercinta dan tersayang Dr. Sutrisno, S.Ag., S.H., M.H., dan ketiga anakku yang telah memberikan dukungan serta doa.
- Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul "FORMULASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH". Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana magister kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
4. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan dan staf dapur pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.

7. Suami tercinta dan tersayang Dr. Sutrisno, S.Ag., S.H., M.H., dan ketiga anakku yang telah memberikan dukungan serta doa.
8. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
9. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 27 Februari 2023
Penulis,

Dwi Robiatun Nasekah
NIM. 21301900117

ABSTRAK

Akta jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerduta. Namun, dalam prakteknya pembuatan Akta Jual Beli adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan Akta Jual Beli batal demi hukum dan bagaimana tanggung jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang batal demi hukum.

Penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normative. Pengumpulan data primer dan sekunder diperoleh dengan teknik wawancara dan studi pustaka, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

Objek yang dapat diperjualbelikan terhadap harta benda yang berupa tanah dapat berasal dari harta pribadi dan harta perkawinan. Analisa pada studi putusan No.32/Pdt-G/2011/PN-BNA, batalnya akta jual beli dikarenakan almarhum istri penggugat menjual objek tanah tanpa adanya persetujuan dari penggugat selaku suami. Merujuk pada bunyi Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Di mana dalam kasus ini tidak adanya kata sepakat antara pemilik tanah, yaitu suami dan istri sebagai pemegang hak atas tanah yang sah kepada pembeli. Suami tidak mengatakan sepakat ataupun memberikan persetujuan atas perjanjian jual beli tanah tersebut, walaupun sertipikat atas tanah tersebut tercantum atas nama istri dan sudah disepakati oleh istri sebagai penjual dan pembeli. Mengenai batalnya Akta Jual Beli pada putusan tersebut, maka PPAT dikenai tanggung jawab administrasi sebagaimana dijelaskan dalam bunyi Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa "PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan 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 dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut". Formulasi pertanggungjawaban PPAT di masa mendatang merujuk pada Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt di atas. Sebagaimana bunyi Art 96 dan 97 Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt menjelaskan bahwa pertanggungjawaban notaris/PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban secara pidana dan administrasi secara bersama-sama.

Untuk PPAT, hendaknya PPAT lebih giat lagi mempelajari hukum kenotariatan dan semua regulasi yang terkait, karena hukum peraturan selalu berubah dan mungkin bertambah. Selain itu, masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah diharapkan dapat memenuhi asas terang dan tunai dalam pelaksanaan akta jual beli, terang tersebut apabila tanah yang akan dibeli merupakan harta bersama maka perlu persetujuan suami dan istri, tidak dapat apabila salah satu saja.

Keyword : Peralihan Tanah, Sengketa Tanah, PPAT

DAFTAR ISI

	Halaman
TESIS.....	<i>i</i>
HALAMAN PERSETUJUAN	<i>iii</i>
HALAMAN PENGESAHAN.....	<i>iv</i>
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	<i>v</i>
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	<i>vi</i>
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	<i>vii</i>
KATA PENGANTAR.....	<i>viii</i>
ABSTRAK	<i>x</i>
DAFTAR ISI	<i>xi</i>
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	18
1. Pendekatan Penelitian.....	18
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Sumber dan Jenis Data.....	19
4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Teknik Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
B. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	25
C. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	32
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	32

2.	Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	33
3.	Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
4.	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	36
5.	Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	41
6.	Pengangkatan, Pemberhentian dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	49
D.	Tinjauan tentang Akta PPAT Sebagai Akta Otentik.....	53
E.	Akta Jual Beli dalam Perspektif Islam	56
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
A.	Faktor yang Menjadikan Akta yang Diterbitkan oleh PPAT Menjadi Batal Demi Hukum.....	62
B.	Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta Jual Beli yang Telah Diterbitkan	76
1.	Tanggung Jawab Pidana PPAT	83
2.	Tanggung Jawab Secara Perdata PPAT	86
3.	Tanggung Jawab Secara Administrasi PPAT.....	91
C.	Formulasi Pertanggungjawaban Hukum PPAT Atas Akta Jual Beli di Masa yang Akan Datang (Ius Constituendum).....	98
BAB IV	PENUTUP	103
A.	Kesimpulan	103
B.	Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.

Oleh karena itu semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh

Peralihan hak atas tanah ini telah diatur sebagaimana bunyi Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak atas tanah ini dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Menurut Pasal 1457 KUHPerdara Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa

secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sehingga, manakala terjadi masalah terhadap akta tersebut maka konsekuensinya dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan¹. Ketentuan tersebut mengatur bahwa akta peralihan kepemilikan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud biasa juga dirangkap jabatan oleh Notaris. Di mana dalam pembuatan akta tersebut, baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatannya, sebagaimana ditentukan dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT. Namun, dalam prakteknya pembuatan AKTA JUAL BELI adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah.

¹ Emma Yosephine Sinaga, Widodo Suryandono, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg). *Indonesian Notary, Vol 1 No 4*, 2020. Hlm. 8

Pada pelaksanaan perjanjian peralihan hak/jual beli tanah harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat tersebut meliputi syarat materiil dan syarat formil.² Syarat materiilnya adalah Pembeli yaitu orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik untuk membeli tanah tersebut. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Selain itu Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

Syarat Formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak dipenuhi. Adapun mengenai akta peralihan yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi.

² Andy Hartanto, 2015, Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, Surabaya: Laksbang Justitia, hlm. 151.

Apabila perjanjian peralihan hak/jual beli dinyatakan batal demi hukum, maka sejak semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak adanya pihak-pihak yang merasa dirugikan atau keberatan dengan atas adanya perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif. Baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap yang menyatakan batalnya perjanjian hak tersebut. Setelah adanya keputusan Pengadilan barulah diketahui akta yang dibatalkan demi hukum dikarenakan kesalahan para pihak atau adanya kesalahan dari pejabat pembuat akta karena tidak adanya kehati-hatian.

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT menyatakan bahwa, bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dapat dijatuhkan sanksi administrasi berupa

pemberhentian secara hormat dan secara tidak hormat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan PPAT dan dapat juga dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan terkena sanksi pidana dan/atau perdata yang dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan karena mengabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Di Indonesia sendiri, beberapa kali ditemui kasus pembatalan akta jual beli tanah oleh PPAT. di antaranya adalah Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 22/PDT.G/2011/PN.BNA dan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 87/PDT.G/2014/PN.KPN. Pada contoh kasus pertama, perkara yang mana Penggugat mengalami kehilangan Sertifikat yang atas nama isteri Alm. Penggugat. Kemudian Penggugat mencari informasi dan melaporkan kehilangan Sertifikat Hak milik tersebut ke pihak BPN Kota Banda Aceh, ternyata Penggugat mendapat informasi bahwa Sertifikat Hak Milik telah beralih hak dari isteri Penggugat ke atas nama orang lain (Tergugat I) dengan dasar Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT salah satu yang ada di Kota Banda Aceh (Turut Tergugat I) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku suami yang sah dan juga berhak atas objek perkara tersebut sesuai menurut ketentuan hukum.

Berdasarkan Putusan No.32/Pdt.G/2011/PN.BNA Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh menyatakan Penggugat dan

isteri adalah suami isteri yang sah yang menikah pada tanggal 20 Juli 1978 sesuai dengan Kutipan Akta Nikah No. 142/1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kuta Kota Banda Aceh, objek perkara adalah harta bersama Penggugat dengan Alm. isterinya, Penggugat mempunyai hak atas objek perkara, perbuatan Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat (Alm) semasa hidupnya atas objek perkara adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan Tergugat selaku pembeli atas objek perkara adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan menyatakan Akta Jual Beli No. 65 Tahun 2009 tanggal 10 Februari 2009 atas nama Tergugat cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT) dan II (BPN) Kota Banda Aceh untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng Rp. 3.236.000,- (Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah).

Batalnya akta jual beli pada contoh kasus pertama adalah tindakan yang dilakukan oleh turut Tergugat I yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 65 tahun 2009 atas tanah perkara antara isteri Penggugat dengan Tergugat, yang semestinya turut Tergugat I selaku pejabat Notaris/PPAT sangat mengetahui syarat-syarat jual beli atas harta bersama tetapi telah diabaikan oleh turut Tergugat I, oleh karena itu perbuatan turut Tergugat I dipandang sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat atas objek perkara sebagaimana posita point 4 (empat) di atas yang

merupakan harta bersama Penggugat dengan isteri Penggugat dapat dipandang sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Sedangkan pada contoh kasus kedua, Sengketa terhadap akta jual beli tanah yang didaftarkan ke Panitraan Pengadilan Negeri Kepanjen tertanggal 12 September 2014 yang digugat oleh lasmani dan Suwati, yang dimana kedua penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap tanah warisan tersebut. Pada tanggal 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II (Sukardi Bin Ponirin). Selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Batalnya akta jual beli pada contoh kasus kedua adalah dikarenakan dalam kutipan akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 terdapat bukti bahwa ada sidik jari yang dipalsukan pada proses pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul yang melanggar syarat subyektif dalam syarat sahnya pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Dalam hal ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Merujuk pada latar belakang di atas, maka menunjukkan bahwa akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dapat dibatalkan karena cacat hukum. Kemudian, batalnya akta jual beli tersebut berdampak pada pertanggungjawaban PPAT selaku pembuat AKTA JUAL BELI. Sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Formulasi Pertanggungjawaban Hukum Ppat Dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan judul dan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis dapat menarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi faktor akta jual beli tanah yang diterbitkan oleh PPAT menjadi Batal Demi Hukum?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Hukum PPAT atas akta jual beli tanah yang telah diterbitkan?
3. Bagaimana formulasi pertanggungjawaban hukum PPAT atas akta jual beli tanah di masa yang akan datang (*ius constituendum*)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa faktor akta jual beli tanah yang telah diterbitkan oleh PPAT menjadi batal demi hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa pertanggungjawaban hukum PPAT atas akta jual beli tanah yang telah diterbitkan.

3. Untuk mengetahui dan menganalisa formulasi pertanggungjawaban hukum PPAT atas akta jual beli tanah di masa yang akan datang (*ius constituendum*).



D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis :

Diharapkan hasil penelitian dan pembahasan ini dapat memberikan manfaat sebagai pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya daalm bidang perbankan, sehingga dapat dijadikan refrensi atau bahan pengetahuan tambahan bagi masyarakat luas khususnya bagi para praktisi PPAT dan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan Hukum khususnya dalam pemindahan hak atas tanah dan tanggung jawab PPAT apabila akta jual beli tanah yang diterbitkan batal demi hukum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat bagi para mahasiswa, masyarakat, dan praktisi dalam menjalankan pelayanan hukum kepada PPAT atas akta jual beli tanah yang telah diterbitkan.

E. Kerangka Konseptual

Sebagai Pejabat Umum, PPAT dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta otentik harus Independen. Dalam istilah sehari-hari istilah Independen ini sering disama-artikan dengan mandiri. Dalam konsep Manajemen bahwa penerapan istilah mandiri berarti institusi yang bersangkutan secara manajerial dapat berdiri sendiri tanpa tergantung kepada atasannya, tetapi secara institusional tetap tergantung kepada (*dependen*)

atasannya. Sedangkan Independen baik secara manajerial maupun insitusional tidak tergantung kepada atasannya ataupun kepada pihak lainnya.

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), PPAT berwenang membuat akta otentik. Selain memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang PPAT dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.³

Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta otentik dalam hal ini adalah akta jual beli jika:

³ Christin Sasaw, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Lex Privatum Vol 3 No 2*, 2015, Hlm. 98

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
2. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
3. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
4. Untuk jual beli yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis; dan
6. Tidak terpenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain merujuk ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam penerbitan AKTA JUAL BELI. *Pertama*, dipenuhinya asas tunai atau *contant*, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya namun juga bisa sebagian. Tetapi meskipun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. *Kedua*, dipenuhinya asas terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi

tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanag tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Namun, apabila akta jual beli yang telah terbit tidak memenuhi salah satu unsur di atas. Maka, PPAT harus mempertanggungjawabkan akta jual beli tersebut. Pertanggung jawaban yang dapat dilakukan oleh PPAT antara lain adalah tanggung jawab secara pidana, tanggung jawab secara keperdataan, dan tanggung jawab secara administratif.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus Hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁴

⁴ Rusdianto Sesung, *Op.Cit.* Hlm. 33

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.⁵

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan dan pertanggungjawaban mutlak. Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.⁶

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

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*

hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.⁷

2. Teori Akibat Hukum

Ridwan Halim menjelaskan bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat

⁷ *Ibid*, Hlm. 34

hukum.⁸ Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. sehingga akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁹

Dalam kepustakaan hukum, akibat hukum ini dikenal dalam 3 jenis:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya sejak seseorang menginjak usia ke 21 tahun, yang melahirkan akibat hukum baru yaitu dari subjek hukum yang tidak cakap hukum menjadi subjek hukum yang cakap hukum menurut undang-undang. Maka dia menjadi subjek hukum yang berhak memiliki hak dan kewajiban dimata hukum.
- b. Akibat hukum lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. misalnya dalam perbuatan jual beli barang, apabila pembayaran telah lunas maka hubungan hukum tersebut menjadi hilang.
- c. Akibat hukum berupa lahirnya sanksi, yang jika dikehendaki oleh subjek hukum/apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. misalnya Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat

⁸ Yati Nurhayati, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Nusa Media, 2020), Hlm. 50

⁹ *Ibid*

hukum dari perbuatan si pencuri tersebut ialah mengambil barang orang lain tanpa hak secara melawan hukum.¹⁰

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian Hukum mengenal dua jenis penelitian yang didasarkan pada jenis metode pendekatan yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, sedangkan penelitian yuridis empiris lebih mengutamakan data primer (data yang diperoleh secara langsung di lapangan).¹¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang

¹⁰ *Ibid*, Hlm. 50-51

¹¹ Sri Mamuji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005), hlm 9.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm 20.

terjadi.¹³ Deskriptif analisis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisa hukum baik dalam bentuk teori maupun praktik pelaksanaan dari hasil penelitian di lapangan, dengan mengkaitkannya dengan teori-teori hukum yang berlaku dari pelaksanaan hukum positif yang kemudian dibahas atau dianalisa dan menyimpulkannya.¹⁴

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian Doktrinal atau Normatif, sebenarnya tidak mengenal istilah data, melainkan bahan hukum. Menurut Suteki bahan hukum ini dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan Hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan. Sedangkan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari bahan-bahan hukum berupa buku-buku literatur. Bahan hukum tersier dapat berupa kamus-kamus hukum.¹⁵ Bahan Hukum meliputi:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan yang bersumber dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan judul penelitian berupa :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹³ Zainudin Ali, M.A, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), Hlm.105

¹⁴ Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), Hlm. 73

¹⁵ *Ibid*, hlm 266.

3. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, terdiri buku-buku, jurnal-jurnal, artikel-artikel maupun publikasi yang lain yang berkaitan dengan hukum. Penulisan hukum ini menggunakan buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Perdata, jurnal-jurnal yang berkaitan dengan jurnal maupun artikel yang berkaitan dengan pelaksanaan tanggung jawab PPAT atas akta jual beli yang telah diterbitkan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang berupa:

1. Kamus Hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia
3. Kamus Bahasa Inggris-Bahasa Indonesia

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian yuridis normatif menggunakan metode pengumpulan data dengan cara studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan

hukum primer maupun sekunder. Metode yuridis normatif menekankan kepada pendekatan norma-norma seperti peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya yang berkaitan dengan persoalan yang sedang diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif dapat menyesuaikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan narasumber. Cara menarik kesimpulan dari hasil penelitian ini menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan suatu cara penelitian yang berangkat dari fakta – fakta yang ditemukan dilapangan kemudian dianalisis dengan konsep teori yang digunakan.¹⁶

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berisi sajian tentang sistematika pemikiran yang diterapkan oleh peneliti dalam rangka Menyusun dan merumuskan hasil penelitiannya dalam bentuk tesis. Sistematika penulisan hukum terdiri dari 4 bab, masing-masing bab memiliki keterkaitan antara bab satu dengan yang lainnya. Gambaran mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut :

BAB I PENDAHULUAN

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo : 2014), Hlm.19

Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, Jadwal Penelitian, Orisinilitas penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini pembahasan yang akan dilakukan merupakan tinjauan yuridis dan kajian hukum, mengenai tinjauan tentang peralihan hak atas tanah, tinjauan tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tinjauan tentang PPAT, dan tinjauan akta PPAT.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisikan pemaparan mengenai faktor yang menyebabkan akta jual beli (AKTA JUAL BELI) batal demi hukum dan tanggung jawab PPAT atas akta jual beli (AKTA JUAL BELI) yang telah diterbitkan.

BAB IV PENUTUP

Penutup yang terdiri dari kesimpulan dari hasil penelitian terhadap permasalahan yangn telah diuraikan, serta saran sebagai bentuk dari tindak lanjut dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

1. Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

2. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang

ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

3. Tukar Menukar

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja.

Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

4. Pengibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

5. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

B. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2003, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5 UUPA:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Merujuk pada pengertian jual beli tanah di atas, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk ke dalam hukum agrarian atau hukum tanah.¹⁷

Mengenai pengertian tentang jual beli tanah, Effendi Parangin menjelaskan lebih jauh tentang sifat-sifat jual beli tanah sebagai berikut:¹⁸

1. Tunai atau *Contant*

Tunai atau *contant*, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya namun juga bisa sebagian. Tetapi meskipun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Saat itu, jual beli menurut

¹⁷ Urip Santoso, *Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Hlm. 360

¹⁸ *Ibid*, Hlm. 360-361

hukum telah selesai. Issa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayarkan sisa harganya. Maka bekas pemilik tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.



2. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendafatan haknya ada dua, antara lain adalah:¹⁹

1. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah berhak dan memiliki wewenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

a. Bagi penjual

- 1) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- 2) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia telah dewasa;

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 367-369

- 3) Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

b. Bagi pembeli

- 1) Jika objek jual beli adalah tanah hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan kelembagaan, dan badan sosial.
- 2) Jika objek tersebut adalah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Jika objek tersebut adalah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Jika objek tersebut adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam bunyi Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam bunyi Pasal 37 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

PPAT yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. (Pasal 1 angka 1

Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (kepada kecamatan) untuk melaksanakan PPAT dengan akta membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu pula telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak, pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.²⁰

Dengan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak ke Kantor ATR/BPN Kabupaten/Kota, maka telah terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek tanah, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor ATR/BPN.

²⁰ *Ibid*, Hlm. 371

C. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Adapun syarat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:²¹

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

²¹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality, 2018), Hlm. 253

Kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di Bidang agraria / pertanahan.

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

Macam-macam PPAT adalah:

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

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk melaksanakan tugas-tugas pokok sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka PPAT diberikan kewenangan untuk mmebuat akta otentik atas delapan macam perbuatan hukum yang dimaksud di atas.

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.²² Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

²² *Ibid*, Hlm. 42

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

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

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

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

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data

pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

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

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.²³ Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi

²³ *Ibid*, Hlm. 83

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

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

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli jika:

7. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
8. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
9. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
10. Untuk jual beli yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
11. Objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis; dan
12. Tidak terpenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

a. Kewajiban PPAT

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

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

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

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta dibuatnya kepada Kepala Kantor pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:

- a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
 - 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
 - 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
 - 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.

- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut... *"bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protocol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan"*.

Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian

dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya di kantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama.

b. Tanggung Jawab PPAT

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

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

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Sebagai berikut:



- 1) PPAT wajib bersumpah;
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan;
- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
- 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
- 5) PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 - a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
 - b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
 - c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia

tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

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

6. Pengangkatan, Pemberhentian dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Terdapat 3 macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 6 UU No.24 Tahun 2016 perubahan UU No. 37 tahun 1998 syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus ppat yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.

- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara ujian, magang, dan pengangkatan PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.”

Dalam Pasal 8 UU No.24 Tahun 2016 perubahan UU No. 37

tahun 1998 PPAT dapat diberhentikan karena hal-hal berikut:

- a. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - 1) meninggal dunia
 - 2) telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun
 - 3) diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
 - b. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
 - c. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.
 - d. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanahnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.
- 2) Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 3) Untuk keperluan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.
- 4) Penunjukan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk

melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukan. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapat pelimpahan kewenang dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional secara kasus demi kasus.
- 2) Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dapat dilakukan didalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat.

D. Tinjauan tentang Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundangundangan setingkat dengan undang-undang.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:²⁴

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

²⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), Hlm.352

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (lampiran 16);
2. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
3. Akta Hibah (lampiran 18);
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
5. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865

KUHPerdata yang menyatakan 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.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

Akta otentik memiliki 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian diantaranya sebagai berikut:²⁵

1. Kekuatan Pembuktian Luar atau Kekuatan Pembuatan Lahiriah (*uit wedicht bewijskracht*). yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta PPAT dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan Pembuktian Formal (*formil bewijskracht*). yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

Kekuatan Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*). yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

²⁵ Adillah, Siti Ummu, *Hukum Kontrak*, (Semarang : Unissula Press, 2020),Hlm. 30

E. Akta Jual Beli dalam Perspektif Islam

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan alhadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ 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 فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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 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 (Q.S.Al-Baqarah: 275)

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya dengan baik dan melarang praktek jual beli yang mengandung riba.

تَقْتُلُوا وَلَا مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَن تِجَارَةٍ تَكُونُ أَن إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ أَكُلُوا لَا آمَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَجِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنفَسَكُمْ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa: 29).

Definisi syarat berkaitan dengan sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang

ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.²⁶ Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama *ushul fiqih*, yaitu rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri.²⁷

Menurut jumhur ulamak rukun jual beli itu ada empat:²⁸

1. Akad (ijab qobul), pengertian akad menurut bahasa adalah ikatan yang ada diantara ujung suatu barang. Sedangkan menurut istilah ahli fiqh *ijab qabul* menurut cara yang disyariatkan sehingga tampak akibatnya. Menurut Prof. Hasbi Ash-Shiddiqy aqad secara bahasa :

حدت ابا لخر احدهم يد شدو ج د ل ير ن طرف مجع وهو الربط
واحدة ك قطعة في يد بحاي تصالك

Al Rabt (mengikat) yaitu mengumpulkan dua tepi tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain, sehingga bersambung, lalu keduanya menjadi sebagai sepotong benda.

Mengucapkan dalam akad merupakan salah satu cara lain yang dapat ditempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga dengan cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad para ulama menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad diantaranya:

- a. Dengan cara tulisan, misalnya, ketika dua orang yang terjadi transaksi jual beli yang berjauhan maka ijab qabul dengan cara tulisan (kitbah).

²⁶ Dahlan, Abdul Azis, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, (Jakarta: Ichtiar Barn van Hoeve, 1996), Hlm. 1691

²⁷ *Ibid*, 1692

²⁸ Shobirin, Jual Beli dalam Hukum Islam, *BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3 (2), 2016, Hlm. 246-251

- b. Dengan cara isyarat, bagi orang yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapan atau tulisan, maka boleh menggunakan isyarat.
 - c. Dengan cara ta'ahi (saling memberi), misalnya, seseorang melakukan pemberian kepada orang lain, dan orang yang diberi tersebut memberikan imbalan kepada orang yang memberinya tanpa ditentukan besar imbalan.
 - d. Dengan cara lisan *al-hal*, menurut sebagian ulama mengatakan, apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang itu pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja hal itu dipandang telah ada *akad ida'* (titipan) antara orang yang meletakkan barang titipan dengan jalan *dalalah al hal*.
2. Subjek akad harus terdiri dari dua pihak, yaitu bai'(penjual) dan mustari (pembeli). Disebut juga aqid, yaitu orang yang melakukan akad dalam jual beli, dalam jual beli tidak mungkin terjadi tanpa adanya orang yang melakukannya, dan orang yang melakukan harus:
- a. Beragama Islam, syarat orang yang melakukan jual beli adalah orang Islam, dan ini disyaratkan bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu. Misalnya, seseorang dilarang menjual hamba sahaya yang beragama islam sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama islam. Sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin, dalam firmannya:

سَبِيلًا الْمُؤْمِنِينَ عَلَى الْكُفْرِينَ اللَّهُ يَجْعَلْ وَلَنْ

Dan Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnahkan orang-orang yang beriman. (QS. An-Nisa:141)

- b. Berakal, yang dimaksud dengan orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik baginya. Maka orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, sekalipun miliknya sendiri. Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa: 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ النَّيِّ جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا
وَآكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan, berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik” (QS. AnNisa:5)

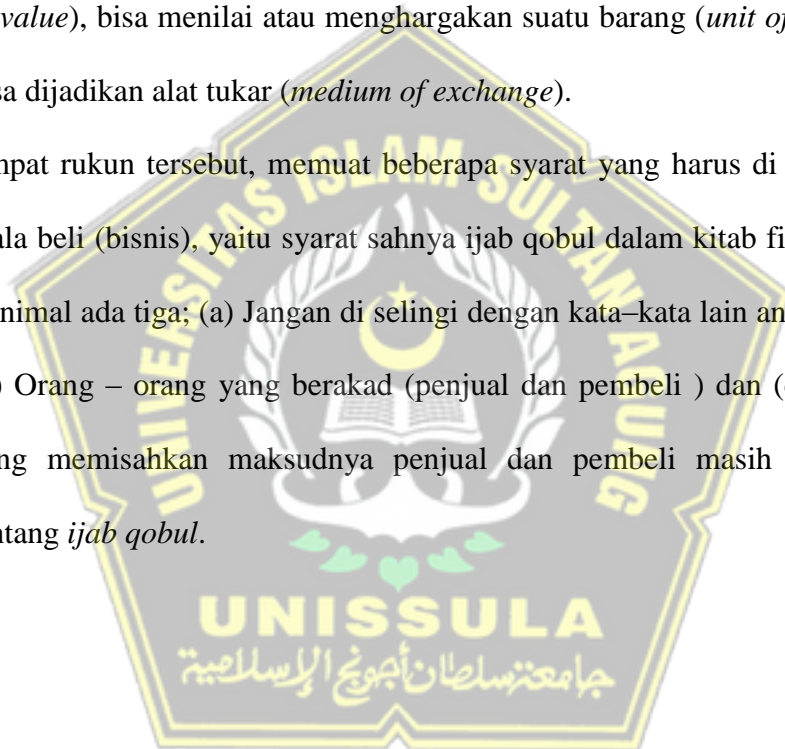
- c. Dengan kehendaknya sendiri, yang dimaksud dengan kehendaknya sendiri yaitu bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tidak dipaksa.
- d. Baligh, baligh atau telah dewasa dalam hukum Islam batasan menjadi seorang dewasa bagi laki-laki adalah apabila sudah bermimpi atau berumur 15 tahun dan bagi perempuan adalah sesudah haid.
- e. Keduanya tidak mubazir, yang dimaksud dengan keduanya tidak mubazir yaitu para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros (mubazir). Sebagaimana disebutkan dalam al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 5 tersebut di atas
3. Objek akad, *ma' kud 'alaih* (objek) untuk menjadi sahnya jual beli harus ada *ma' qud alaih* yaitu barang menjadi objek jual beli atau yang menjadi sebab

terjadinya perjanjian jual beli. Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang digolongkan diharamkan.
- b. Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.
- c. Milik orang yang melakukan aqad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pilihan sah barang tersebut dan atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.
- d. Mengetahui, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya, sifatnya dan harganya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.
- e. Barang yang di aqadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

- f. Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahkan. Jual beli barang tidak dapat diserahkan, karena apabila barang tersebut tidak dapat diserahkan, kemungkinan akan terjadi penipuan atau menimbulkan kekecewaan pada salah satu pihak.
4. Terdapat nilai tukar, ada nilai tukar pengganti barang, nilai tukar pengganti barang, yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat; bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*) dan bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

Empat rukun tersebut, memuat beberapa syarat yang harus di penuhi dalam juala beli (bisnis), yaitu syarat sahnya ijab qobul dalam kitab fiqh disebutkan minimal ada tiga; (a) Jangan di selingi dengan kata-kata lain antar ijab qobul, (b) Orang – orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan (c) Jangan ada yang memisahkan maksudnya penjual dan pembeli masih ada interaksi tentang *ijab qobul*.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor yang Menjadikan Akta yang Diterbitkan oleh PPAT Menjadi Batal Demi Hukum

Pada dasarnya pembuatan akta jual beli dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.²⁹

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, yaitu manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum maka dinyatakan batal tetapi tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).³⁰ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

²⁹ Nuranidhira, I, Winanto, Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 4*, 2020, Hlm. 756

³⁰ Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip, Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPperdata, *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. 4, No. 2*, Hlm. 216

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut memiliki akibat hukumnya atau tiadanya sesuatu yang esensi atau pokok dalam perjanjian tersebut. Ditinjau dari penyebabnya, batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaan dari ketiga hal tersebut yaitu :³¹

1. Batal demi hukum akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
3. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau

³¹ Mulyoto, *Perjanjian, Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, (Cakrawala Media: Yogyakarta, 2012), Hlm. 45

tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya dan pihak ingin membatalkannya.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali, atau pengampu.³² Agar ancaman seperti itu tidak terjadi maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

³² Cahyadi, Maghfirah, Rizkiansyah, Akibat Hukum Akta Pelepasan Palsu Pada Kasus Relokasi Perluasan Bandara Juanda, *Perspektif Hukum*, 2018, Hlm. 263

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta, unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun melainkan keinginan para pihak yang berjanji.³³ Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.³⁴ Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Akta PPAT sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis dari perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Bentuk dan redaksi Akta PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

³³ Putri, Rato, Azizah, Kekuatan Mengikat Akta Van Vergelijik Pembagian Harta Bersama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Rechtens Vol 11 No 2*, Hlm. 215

³⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm. 71

Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PERKABAN Nomor 16 Tahun 2021).

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta PPAT, apabila suatu akta PPAT dipermasalahkan oleh para pihak maka datang kembali ke PPAT untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak lagi dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan dibatalkan maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta PPAT menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta PPAT yang sudah didegradasikan apakah nantinya tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.³⁵

Jual beli tanah merupakan hal yang seringkali dilakukan oleh masyarakat. Hal ini disebabkan oleh karena tanah merupakan salah satu kebutuhan primer. Perbuatan jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum di mana seseorang membeli tanah melepaskan haknya kepada si pembeli untuk selama-lamanya yang bersifat terang dan tunai. Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti

³⁵ Annisa Bella Saffanah1, Wardani Rizkianti, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan, *Legal Standing Vol 5 No 1*, 2021, Hlm. 18

perjanjian pada umumnya, bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, dimana kesepakatan harus terjadi oleh antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan harus memenuhi unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer”.³⁶

Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat, karena hukum adat adalah hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Hukum adat tersebut masih harus dibersihkan dari cacatnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan dalam tuntutan zaman.³⁷

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli

³⁶ Desvia Winandra, Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt), *Jurnal Hukum Adigama Vol 3 No 2*, 2020, Hlm. 4

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hal. 163

tanah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah:

“Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis”.

Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Terang artinya suatu asas menghendaki bahwa jual beli tanah itu dilakukan secara terbuka, bukan sesuatu perbuatan yang ditutupi atau tersembunyi. Jual beli dilakukan di hadapan dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa terhadap tanah adat ataupun PPAT untuk tanah yang sudah bersertipikat dan pada daerah yang sudah terdapat cukup PPAT yang fungsinya untuk:

- a. Menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku dan dilakukan dengan dipenuhinya asas terang;
- b. Mewakili warga desa sebagai bentuk dari unsur publisitas.

Oleh karena itu, jual beli dilakukan di hadapan para pihak, diantaranya ada penjual, pembeli dan saksi minimal 2 (dua) orang serta di hadapan PPAT. Saksi yang dimaksud adalah minimal terdiri dari seorang Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah Desa lokasi tanah yang diperjualbelikan yang bersedia.

KUHPer juga memberikan penjelasan mengenai asas terang. Pasal 1868 KUHPer menyebutkan bahwa:

“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya”.

Pengaturan tersebut memberikan pengertian bahwa asas terang dalam jual beli tanah dibuktikan dengan adanya akta autentik yang diwujudkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal perbuatan jual beli tanah adalah PPAT.

Sedangkan tunai artinya pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli serta pembayaran dilakukan secara tunai dengan harga yang disetujui bersamaan dengan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan secara serentak.

Dalam hukum adat, tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena yang disebut jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual dengan harga yang telah disetujui bersama.

Selain itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah sangatlah penting untuk mengetahui asal usul dari kepemilikan harta benda. Terkait harta benda, sangatlah erat hubungannya dengan perkawinan. Perkawinan menimbulkan erbagai akibat hukum, antara lain terkait hak dan kewajiban suami istri, hubungan hukum dengan anak dan keturunannya serta harta benda dalam perkawinan.³⁸ Objek yang

³⁸ Benny Djaja, *Perjanjian Kawin: Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*, (Jakarta: Kencana, 2020), Hlm. 8.

dapat diperjualbelikan terhadap harta benda yang berupa tanah dapat berasal dari harta pribadi dan harta perkawinan.

Harta benda di dalam perkawinan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu harta bersama dan harta bawaan. Mengenai harta bersama dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 (Undang-undang Perkawinan), bahwa “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Selain itu, Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Perkawinan juga menjelaskan bahwa mengenai harta bersama tersebut, “suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Sedangkan mengenai harta bawaan dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan, bahwa “harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain”. Berkaitan dengan hak harta bawaan, diatur juga dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Perkawinan yang menyatakan bahwa “suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta benda yang dimilikinya”. Harta bawaan atau harta pribadi meliputi harta yang dibawa masuk ke dalam perkawinan dilangsungkan serta harta yang diperoleh masing-masing suami dan istri dari hadiah, hibah, atau warisan baik sebelum perkawinan dilangsungkan maupun sepanjang perkawinan.³⁹

Suatu perjanjian perkawinan bisa dilaksanakan baik sebelum ataupun pada saat perkawinan berlangsung.⁴⁰ Perjanjian kawin mulai berlaku terhadap suami

³⁹ *Ibid*, Hlm .9

⁴⁰ *Ibid*, Hlm. 12

istri sejak perkawinan dilangsungkan. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Perkawinan yang menyebutkan bahwa:

Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut”.

Akan tetapi dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015, perjanjian perkawinan bisa dibuat selama perkawinan berlangsung. Oleh karena itu apabila di dalam perkawinannya baik sebelum, saat ataupun sepanjang perkawinan tidak dilaksanakan perjanjian perkawinan, maka suami istri yang terikat perkawinan secara sah tersebut terhadap harta benda yang dimilikinya telah terjadi pencampuran harta benda, yang disebut dengan harta bersama ataupun harta gono gini. Terkait kepemilikan atas harta bersama, suami dan istri memiliki kedudukan hak yang sederajat.

Apabila prosedur peralihan hak atas tanah mengesampingkan salah satu pihak baik dari suami ataupun istri terhadap harta bersamanya, maka dapat mengakibatkan terhadap peralihan hak atas tanahnya adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini dikarenakan pihak yang melanggar ketentuan tersebut bisa dilakukan baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya, sehingga dapat digugat dengan Pasal 1365 KUHPer mengenai perbuatan melanggar hukum.

Pasal 1365 KUHPer menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Hal tersebut dapat terjadi misalnya pembeli baru mengetahui bahwa objek yang telah dibelinya ternyata merupakan tanah dan bangunan yang merupakan

harta bersama, yang belum disetujui oleh istri, sehingga pembeli digugat setelah terlaksananya proses jual beli tanah tersebut. Maka sangatlah penting untuk pembeli memperhatikan asas terang dan tunai dalam melaksanakan jual beli tanah agar pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan hingga pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut tidak terjadi suatu sengketa ataupun permasalahan dikemudian hari.

Dalam praktek di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh nomor perkara No.32/Pdt-G/2011/PN-BNA. Perkara yang mana Penggugat mengalami kehilangan Sertifikat yang atas nama isteri Alm. Penggugat. Kemudian Penggugat mencari informasi dan melaporkan kehilangan Sertifikat Hak milik tersebut ke pihak BPN Kota Banda Aceh, ternyata Penggugat mendapat informasi bahwa Sertifikat Hak Milik telah beralih hak dari isteri Penggugat ke atas nama orang lain (Tergugat I) dengan dasar Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT salah satu yang ada di Kota Banda Aceh (Turut Tergugat I) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku suami yang sah dan juga berhak atas objek perkara tersebut sesuai menurut ketentuan hukum.

Berdasarkan Putusan No.32/Pdt.G/2011/PN.BNA Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh menyatakan Penggugat dan isteri adalah suami isteri yang sah yang menikah pada tanggal 20 Juli 1978 sesuai dengan Kutipan Akta Nikah No. 142/1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kuta Kota Banda Aceh, objek perkara adalah harta bersama Penggugat dengan Alm. isterinya, Penggugat mempunyai hak atas objek perkara, perbuatan

Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat (Alm) semasa hidupnya atas objek perkara adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan Tergugat selaku pembeli atas objek perkara adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan menyatakan Akta Jual Beli No. 65 Tahun 2009 tanggal 10 Februari 2009 atas nama Tergugat cacat hukum.

Walaupun tanah tersebut dalam sertipikat hak atas tanahnya tercantum atas nama salah satu pihak yaitu istri, akan tetapi suami sebagai bagian dari pemilik atas tanahnya juga wajib hadir untuk mengetahui, memberikan persetujuan serta menandatangani akta jual beli. Mengingat pengertian asas terang ialah bukan suatu perbuatan hukum yang gelap dan yang tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, hal tersebut membuktikan bahwa perbuatan jual beli tanah tidaklah memenuhi asas terang. Hal ini disebabkan oleh karena istri selaku penjual tidak melibatkan suami sebagai salah satu pemegang hak atas tanah yang sah, dengan cara menutup-nutupi dan menghindar dari kebenaran kepada istrinya.

Adapun alasan lainnya bahwa suami juga tidak memberikan persetujuan dan tidak menandatangani akta jual beli terhadap perbuatan jual beli tersebut, sehingga perbuatan jual beli tanah tidaklah memenuhi asas terang karena kurangnya para pihak yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Selain itu, perbuatan jual beli tanah ini tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Di mana dalam kasus ini tidak adanya kata sepakat antara pemilik tanah, yaitu suami dan istri sebagai pemegang hak atas tanah yang sah kepada pembeli. Suami tidak mengatakan sepakat ataupun

memberikan persetujuan atas perjanjian jual beli tanah tersebut, walaupun sertipikat atas tanah tersebut tercantum atas nama istri dan sudah disepakati oleh istri sebagai penjual dan pembeli. Oleh sebab itu, suami sebagai salah satu pemegang hak atas tanah yang sah juga berhak dan dapat memintakan pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut.

Terhadap jual beli tanah yang merupakan harta bersama yang tidak disetujui pihak istri ataupun suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri ataupun sebaliknya tanpa sepengetahuan suami adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat atas jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Kesepakatan ataupun persetujuan yang dimaksud adalah para pihak sebagai pemegang hak atas tanah harus hadir dan membubuhkan tanda tangan. Persetujuan tersebut ditandakan dengan bentuk tanda tangan yang dibubuhkan pada halaman belakang dari akta jual beli. Jika istri tidak dapat hadir pada saat penandatanganan akta jual beli yang dilakukan dengan maksud dan tujuan beritikad baik dan tidak ada suatu hal yang ditutup-tutupi maka kehadiran istri untuk menandatangani dapat digantikan dengan membawa surat persetujuan istri. Secara prosedural hukum yang sah, apabila istri tidak dapat atau berhalangan untuk hadir dalam proses penandatanganan akta jual beli, maka PPAT akan meminta surat persetujuan istri atas penjualan tanah yang telah dilegalisasi oleh Notaris tersebut kepada suami. Tanda tangan yang dibuat oleh istri tersebut wajib dilakukan di hadapan Notaris. Begitu juga sebaliknya berlaku juga prosedural yang sama apabila istri bertindak dalam perbuatan jual beli tanah apabila suami

tidak dapat hadir dalam pembuatan jual beli tanah atas harta bersama. Akan tetapi, hal tersebut tidaklah dilakukan oleh penjual/Tergugat I selaku suami dari Penggugat.

Merujuk sudut pandang pada hukum perkawinan yang dimuat dalam Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“UU Perkawinan”) menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai ‘Perjanjian Perkawinan’, maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai ‘Harta Bersama’. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama.

Pengaturan mengenai harta bersama dijelaskan dalam dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan keduabelah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Dalam perkara ini, tanah harta bersama tunduk pada kedua pasal di atas. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan PPAT dan diperlukan persetujuan suami. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan suami yang dibubuhkan pada halaman dari Akta Jual Beli. Apabila istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT akan meminta kepada suami yaitu Surat Persetujuan Suami atas penjualan

tanah tersebut yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Artinya, tanda tangan suami dalam surat persetujuan tersebut wajib dilakukan di hadapan Notaris.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa lahirnya Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT tersebut tidak sah menurut hukum, yang artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Para pihak yang melanggar prosedur tersebut dengan sengaja atau karena kelalaiannya dapat digugat dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melanggar hukum yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

B. Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta Jual Beli yang Telah Diterbitkan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di muka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya

memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan yang semuanya itu disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundangundangan yang berlaku karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT dapat terminimalisir dengan adanya pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Di dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018, pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum. Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat.

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil dan syarat formil ada yang tidak terpenuhi dan terdapat juga cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Hal

tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu :⁴¹

1. Pasal 1869 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:
 - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. Suatu hal tertentu dan
 - d. Kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan c dan d merupakan syarat obyektif karena

⁴¹ Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya : 2009), hlm. 2.

mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu :

1. Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh PPAT

tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.⁴²

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di muka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan yang semuanya itu disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundangundangan yang berlaku karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT dapat terminimalisir dengan adanya pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Di dalam Permen Nomor 2

⁴² Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2009), Hlm.16

Tahun 2018, pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum. Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat.

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT. Hal ini mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (vernietigbaar) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (niegtigheid van rechtswege), karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil dan syarat formil ada yang tidak terpenuhi dan terdapat juga cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Hal tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:

1. Pasal 1869 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal :
 - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. Suatu hal tertentu dan

d. Kausa yang halal

1. Tanggung Jawab Pidana PPAT

Apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memindahkan PPAT jika:⁴³

- a. Aspek-aspek formal tersebut secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

⁴³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2013), hlm. 124.

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:⁴⁴

- a. Membuat surat palsu / yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat 1, 2 KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat 1 dan 92 atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo Pasal 263 ayat 1 dan 2 atau 264 atau 255 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian sehingga tidak ada unsur salah atau salah paham.⁴⁵ Kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu oleh karena tidak memperhatikannya dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.⁴⁶

PPAT tidak dapat diminta pertanggungjawabana pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-

⁴⁴ *Ibid*, Hlm. 76

⁴⁵ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008), hlm. 166.

⁴⁶ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, (Jakarta : Aksara Baru, 1983), hlm. 125.

undangan yang terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP ini apabila telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Di sisi lain seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika:

- a. Notaris/PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.
- b. Notaris/PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal ia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangkanketerangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat 1 KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat 1 tersebut terdapat unsur menyuruh. PPAT

dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik sedangkan inisiatif timbul dari para Penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh dan bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diisnyafi atau disadari bekerja sama dengan Penghadap maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat 1 KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 ayat 1 KUHP yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah berupa akta otentik maka PPAT dikenakan pemberatan yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat 1 huruf a KUHP jo Pasal 55 ayat 1 KUHP.

2. Tanggung Jawab Secara Perdata PPAT

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Pendapat yang umum dianut bahwa wanprestasi terjadi apabila didahului dengan perjanjian. Apabila tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum. Berpijak pada prinsip umum tersebut maka Penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:⁴⁷

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Untuk membuktikan adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan harus ada keempat kriteria itu secara kumulatif namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk menjadi suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Hukum melihat ada 3 (tiga) pertanggungjawaban atas delik yaitu:⁴⁸

- a. Pertanggungjawaban atas kerugian yang disengaja;
- b. Pertanggungjawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak sengaja;
- c. Pertanggungjawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

⁴⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), Hlm. 117.

⁴⁸ Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, (Jakarta : Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, 1996), Hlm. 86

Sedangkan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum dan merupakan penyebab timbulnya kerugian sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut schuld maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁴⁹

Pada praktiknya, sering dilakukan oleh PPAT misalnya karena faktor waktu dan kesibukan dengan alasan efisiensi waktu, kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, maupun karena adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Semua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bila disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan.

Di sisi lain apabila tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

PPAT apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik mengandung cacat hukum yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materiil dari prosedur

⁴⁹ J.H. Nieuwenhuis, *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, (Surabaya : Alih bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985), hlm. 143.

pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi maka menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal atau menjadi batal demi hukum sehingga mengakibatkan suatu kerugian maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian. Bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam yaitu:⁵⁰

- a. Ganti rugi umum, yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi, dan bunga. Ganti rugisecara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti yang sesuai maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi

⁵⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 134.

kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.⁵¹

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh PPAT adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif dan sifat pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Penjelasan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa PPAT hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasehat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka PPAT dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasehat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan sesuatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT yang

⁵¹ J.H. Nieuwenhuis, *Op. cit.*, Hlm. 134.

dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata PPAT tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.

3. Tanggung Jawab Secara Administrasi PPAT

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vertig ada dua teori yang melandasinya yaitu :⁵²

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

⁵² Ridwan, H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), Hlm. 67

Berdasarkan teori *fautes personalles* di atas, Penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum. PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang. Wewenang yang ada pada PPAT berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian akan tetapi yang menjadi masalah adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang atau tidak mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Berdasarkan pada kewenangan yang dimiliki PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoretis maupun praktis. Dengan demikian apabila seseorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 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 dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.”

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT) juga ditetapkan

dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

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). Tanggung jawab PPAT secara administratif ini termasuk di dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang secara tegas menyatakan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

Sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

Merujuk pada Putusan No.32/Pdt-G/2011/PN-BNA, pelanggaran oleh PPAT atas penerbitan AKTA JUAL BELI adalah bertentangan dengan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan juga tercermin dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan checking. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya kewajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. Apabila tidak terdapat data formil yang menjadi dasar pembuatan akta maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta tersebut. Keharusan mengenai data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum

kepada para pihak juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri.

Pada Pasal 54 ayat (4) Perkebun No. 1 Tahun 2016 dinyatakan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait letak pasti obyek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya. Selanjutnya dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Ketentuan tersebut di atas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa tanah yang akan ditransaksikan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan telah terdaftar sebagai obyek pajak sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPAT dalam hal ini perlu mengetahui dengan tepat tentang objek yang akan dialihkan tersebut karena tanah yang belum terdaftar belum mempunyai Surat Ukur.

Setiap suatu perbuatan selalu ada akibat hukumnya sama halnya dengan perbuatan pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka mengakibatkan batalnya akta PPAT tersebut. batal disini dapat di artikan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Batal ini sebagai sanksi kepada para pelanggarnya. Batalnya akta PPAT

mengakibatkan PPAT ini mendapat sanksi apabila terbukti PPAT lah yang melakukan kesalahan, seperti yang tertera pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan 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 dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”

Hal ini jelas menimbulkan kerugian pada klainnya sehingga pantaslah PPAT di jatuhi sanksi baik sanksi pidana maupun administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada klainnya maka PPAT tidak dapat di mintai pertanggungjawab karena PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut, seperti yang tertuang pada pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yaitu :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya harus lebih teliti lagi karena mengingat tugas dari PPAT sendiri adalah mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum.

C. Formulasi Pertanggungjawaban Hukum PPAT Atas Akta Jual Beli di Masa yang Akan Datang (*Ius Constituendum*)

Berdasarkan pembahasan di atas, maka akan dilakukan studi perbandingan guna pembaharuan hukum tentang formulasi pertanggungjawaban hukum perbuatan melawan hukum PPAT. Roscoe Pound berpendapat hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:⁵³

1. Pertanggung jawaban atas perugian yang di sengaja;
2. Pertanggung jawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
3. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁵⁴

Sedangkan secara perdata, Rosa Agustina menjelaskan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat.⁵⁵

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ Prawira, I Bagus Yoga, Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Ius*, 4 (1), 2016, Hlm. 72

Berdasarkan studi pada Putusan No.32/Pdt.G/2011/PN.BNA, PPAT dianggap tidak menerapkan prinsip kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Sehingga akta jual beli yang telah dikeluarkan batal demi hukum. Atas perbuatannya tersebut, PPAT dapat dikenai sanksi sebagaimana bunyi Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vertig ada dua teori yang melandasinya yaitu :⁵⁶

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

⁵⁶ Ridwan, H.R, *Loc.Cit*

Sebagai bentuk formulasi pertanggungjawaban hukum PPAT dapat merujuk pada ketentuan yang diterapkan dalam Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt, Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt merupakan undang-undang yang ditujukan untuk mengatur notaris. Dalam UU tersebut, menjelaskan tentang bahwa sanksi atas batalnya suatu akta yang dibuat oleh notaris/PPAT antara lain adalah:

Art 96

1. Teguran;
2. Menyalahkan;
3. Denda disipliner sebesar 125 hingga 5.000 euro, yang akan dibayarkan ke Departemen Keuangan. Sanksi disiplin dapat dijatuhkan bersamaan dengan sanksi disiplin lainnya.

Art 97

Sanksi disiplin yang lebih tinggi:

A) Untuk notaris tituler, notaris terkait atau deputi:

1. denda disiplin lebih dari 5.000 hingga 12.500 *euro*, yang akan dibayarkan ke Departemen Keuangan;
2. suspensi;
3. pengendapan.

Denda disiplin dapat dijatuhkan bersamaan dengan hukuman disiplin lainnya;

B) Untuk notaris sipil junior: penangguhan atau penghapusan register;

C) Untuk Notaris Kehormatan: skorsing atau kehilangan gelar kehormatan mereka.

Merujuk pada *Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt* di atas, maka formulasi kebijakan pertanggungjawaban notaris/PPAT di masa mendatang adalah pertanggungjawaban secara bersamaan. Sebagaimana bunyi Art 96 dan 97 *Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt* menjelaskan bahwa pertanggungjawaban notaris/PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban secara pidana dan administrasi secara bersama-sama.

Pada sistem perundang-undangan di Indonesia, Pasal 8 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peratumn

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pertanggungjawaban yang merujuk pada diberhentikan PPAT secara tidak hormat dijelaskan dalam bunyi Pasal 10 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

- (1) PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
 - a. diberhentikan dengan hormat;
 - b. diberhentikan dengan tidak hormat; dan
 - c. diberhentikan sementara.
- (3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
 - b. ditjeratuh pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Merujuk pada ketentuan Pasal 10 ayat (3), bahwa salah satu alasan diberhentikan PPAT adalah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Akan tetapi, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT belum menjelaskan tentang apa yang dimaksud mengenai pemufakatan jahat secara jelas. Maka dari itu perlu ulasan mengenai pemufakatan jahat dalam hal PPAT membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik. Pengertian pemufakatan jahat dapat ditemukan pada Pasal 88

KUHP. Pemufakatan jahat terjadi apabila dua orang atau lebih telah sepakat akan melakukan kejahatan.

Pelanggaran berat pada poin pertama terjadi apabila PPAT membantu pemufakatan jahat yang menimbulkan sengketa atau konflik pertanahan, sedangkan poin kedua menyebutkan bahwa pelanggaran berat terjadi apabila PPAT membuat akta dengan tujuan pemufakatan jahat. Kedua poin ini menunjukkan adanya penyertaan tindak pidana. Pasal penyertaan selalu berhubungan dengan kejahatan atau pelanggaran. Pada konteks PPAT, pasal yang sering berhubungan adalah tentang perbuatan melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan. Terkait pelanggaran berat pada kedua poin tersebut, ada sejumlah pasal dalam KUHP yang dapat menjerat PPAT. Tindak pidana yang berkaitan dengan tugas jabatan PPAT antara lain tertera dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) terkait dengan pemalsuan surat, Pasal 264 ayat (1) terkait pemalsuan akta autentik, Pasal 266 ayat (1) terkait menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik, Pasal 378 terkait tindak pidana penipuan, dan Pasal 372 terkait tindak pidana penggelapan.

Berdasarkan studi perbandingan dengan system perundang-undangan di Belanda yang mengacu pada art 96 dan 97 bahwa formulasi pertanggungjawaban dapat dilakukan dengan denda disipliner yang dapat dijahtuhi dengan sanksi disiplin baik berupa suspense maupun penghapusan register Notaris/PPAT.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Batalnya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT disebabkan oleh beberapa hal di antaranya adalah harus terpenuhinya asas terang dan tunai. Dalam sudut pandang hukum perkawinan, yang dimaksud dengan asas terang adalah terdapat kesepakatan suami dan istri, akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT batal demi hukum apabila salah satu pihak baik suami atau istri tidak sepakat. Hal tersebut didasari oleh bunyi Pasal 35 UU Perkawinan tentang harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
2. Pertanggungjawaban yang dibebankan oleh PPAT atas akta jual beli tanah yang telah diterbitkan antara lain adalah pertanggungjawaban pidana, perdata, dan administrasi. Pertanggungjawaban pidana PPAT antara lain dijelaskan dalam KUHP Pasal 263 tentang pemalusan surat, Pasal 266 tentang mencantumkan keterangan palsu, Pasal 255 tentang menyuruh membuat surat palsu dan menggunakannya. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata. Konsep pertanggungjawaban administrasi pejabat publik mengacu pada 2 (dua) teori, yaitu teori *fautes personnelles* dan *fautes de services*.

3. Formulasi pertanggungjawaban PPAT di masa mendatang merujuk pada Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt di atas, maka formulasi kebijakan pertanggungjawaban notaris/PPAT di masa mendatang adalah pertanggungjawaban secara bersamaan. Sebagaimana bunyi Art 96 dan 97 Wet Van 25 Ventose Jaar Xi Op Het Notarisambt menjelaskan bahwa pertanggungjawaban notaris/PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban secara pidana dan administrasi secara bersama-sama.

B. Saran

1. Bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah diharapkan dapat memenuhi asas terang dan tunai dalam pelaksanaan akta jual beli, terang tersebut apabila tanah yang akan dibeli merupakan harta bersama maka perlu persetujuan suami dan istri, tidak dapat apabila salah satu saja. Apabila salah satu pihak tidak dapat menghadiri pembuatan Akta Jual Beli, maka diharapkan persetujuan suami/istri tersebut dibuat di depan notaris.
2. Untuk PPAT, hendaknya PPAT lebih giat lagi mempelajari hukum kenotariatan dan semua regulasi yang terkait, karena hukum peraturan selalu berubah dan mungkin bertambah. PPAT harus menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku baik UUJN maupun UU atau ketentuan lain, serta jangan melanggar ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adillah, Siti Ummu. 2020. *Hukum Kontrak*, (Semarang : Unissula Press).
- Adjie, H. 2013 *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama).
- Agustina, R. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia)
- Anshori, A, G. 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)
- Djaja, B, 2020, *Perjanjian Kawin: Sebelum, Saat, dan Sepanjang Perkawinan*, (Jakarta: Kencana).
- Fea, D R O, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality)
- Fuady, M. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti)
- _____, 2002. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti).
- H. Nieuwenhuis, *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, (Surabaya : Alih bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985), hlm. 143.
- Harsono, B, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan)
- Mamuji, S. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan Penerbit FH UI).
- Margono, 2004 *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta)
- Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, (Jakarta : Rineka Cipta).
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian, Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, (Yogtakarta: Cakrawala Media).

- Nurhayati, Y. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Nusa Media)
- Pound, R. 1996. *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*,(Jakarta : Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, 1996), Hlm. 86
- Rasaid, M N. 2005. *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Ridwan, H.R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada)
- Saleh, R. 1983. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, (Jakarta : Aksara Baru)
- Salim, Nurbaini, 2014. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo)
- Santoso, U. 2010. *Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana)
- Santoso, U. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana).
- Sesung, R, 2017. *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notarsi*, (Surabaya: R.A.De.Rozarie)
- Soekanto, S, Mamudji, 1982. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Ghalia Indonesia)
- Zainudin Ali, M.A, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, (Sinar Grafika: Jakarta)
- Zhawazi, A. 2002. *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).

B. Jurnal

- Cahyadi, Maghfirah, Rizkiansyah, 2018, Akibat Hukum Akta Pelepasan Palsu Pada Kasus Relokasi Perluasan Bandara Juanda, *Perspektif Hukum*.
- Nuranidhira, I, Winanto, 2020, Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 4*.

- Pieter Latumenten, 2009, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya).
- Prawira, I Bagus Yoga, 2016. Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Ius*, 4 (1).
- Putri, K,P, Suhariningsih, Winarno, B. 2016. Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 Dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *Doctoral dissertation, Brawijaya University*
- Putri, Rato, Azizah. 2021. Kekuatan Mengikat Akta Van Vergelijk Pembagian Harta Bersama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Rechtens Vol 11 No 2*.
- Saffanah, Rizkianti, 2021, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan, *Legal Standing Vol 5 No 1*.
- Sasauw, C. 2015. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Lex Privatum Vol 3 No 2*.
- Sinaga, E Y, Suryandono, 2020, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg). *Indonesian Notary, Vol 1 No 4*.
- Wahid, Abdul, Dewi, Sarip, 2020, Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPperdata, *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam Vol. 4, No. 2*.
- Winandra, D. 2020, Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt), *Jurnal Hukum Adigama Vol 3 No 2*.

C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/berita/a/7-hal-yang-sering-menyeret-notaris-ke-pusaran-kasus-lt573298b2a4142>, diakses pada 29 November 2022, 21:43 WIB

