

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL
BELI HAK ATAS TANAH YANG DISEBABKAN
KARENA TINDAK PIDANA PENIPUAN
DI KABUPATEN TEGAL**

TESIS



Oleh :

AJI MAULANA

NIM : 21302100106

Program Studi : Kenotariatan

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

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL
BELI HAK ATAS TANAH YANG DISEBABKAN
KARENA TINDAK PIDANA PENIPUAN
DI KABUPATEN TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL
BELI HAK ATAS TANAH YANG DISEBABKAN
KARENA TINDAK PIDANA PENIPUAN
DI KABUPATEN TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

AJI MAULANA

NIM : 21302100106

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal,

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

NIDN. 0607077601



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

NIDN ; 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL
BELI HAK ATAS TANAH YANG DISEBABKAN
KARENA TINDAK PIDANA PENIPUAN
DI KABUPATEN TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

AJI MAULANA

NIM : 21302100106

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota :

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

NIDN : 0607077601

Anggota :

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

NIDN : 8905100020

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Kenotariatan Halidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AJI MAULANA

NIM : 21302100106

Program Studi : Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul “**Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan Di Kabupaten Tegal**”, adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun dalam bentuk lainnya. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Tegal, 05 Juli 2023

Yang menyatakan



Aji Maulana

SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AJI MAULANA

NIM : 21302100106

Program Studi : Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis: **“Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan di Kabupaten Tegal”**, dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Tegal, 05 Juli 2023

Yang menyatakan



Aji Maulana

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Bermimpilah karena kesuksesan terjadi berawal dari sebuah mimpi”

“Lebih baik berani mencoba melangkah untuk meraih kesuksesan, daripada hanya terdiam dihantui kegagalan.”

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan khususnya untuk:

1. Bapak dan Mama terkasih (Suroso dan Dede Kurniasih), Yang tidak pernah berhenti mendoakanku, Yang selalu menyejukkan hati disaat lelah dalam doa dan kasih;
2. Isteri tercinta (Fivi Ulvianah,S.Pd.I.Gr.) Yang selalu memberi dukungan dan support yang tulus, Yang telah memberikan inspirasi untuk berkarya lebih baik, Yang telah membangkitkan semangat untuk tidak menyerah, yang selalu berbagi suka dan duka,
3. Anakku terkasih (Royyan Dafi' Maulana) Yang telah menjadi anak yang terbaik, Yang selalu memberi semangat dan dorongan, Yang telah memberi arti kehidupan.

ABSTRAK

Semua akta autentik pada dasarnya dimungkinkan timbul sengketa karena adanya penipuan dalam pembuatannya yang dapat menyebabkan akta autentik tersebut menjadi batal demi hukum. Penelitian ini mengenai “Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan di Kabupaten Tegal” yang bertujuan untuk menganalisis implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan di Kabupaten Tegal dan tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan sosiologis. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Penelitian ini menunjukkan bahwa implikasi yuridis batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yakni perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan dapat diajukan pembatalan berdasarkan Pasal 1328 jo Pasal 1449 KUH Perdata. Pihak yang melakukan penipuan harus memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan dalam hal batalnya akta jual beli dimaksud menimbulkan kerugian. Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan meliputi aspek tanggungjawab profesi berupa sanksi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat; aspek tanggung jawab keperdataan berupa ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan, aspek tanggung jawab administrasi berupa paksaan pemerintah (*bestuursdwang*), penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi), pengenaan denda administratif; pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*); dan atau aspek tanggungjawab pidana berupa sanksi pidana.

Kata Kunci : *Pembatalan, Akta Jual Beli Tanah, Penipuan*

ABSTRACT

All authentic deeds are basically possible for disputes to arise due to fraud in their making which can cause the authentic deeds to become null and void. This research is about "Juridical Implications for Cancellation of Deed of Sale and Purchase of Land Rights Caused by Crime of Fraud in Tegal Regency" which aims to analyze the juridical implications of canceling the deed of sale and purchase of land rights due to criminal acts of fraud in Tegal Regency and responsibility PPAT against the deed of sale and purchase of land rights which was canceled due to fraud.

This research is a descriptive research with a sociological approach. Data collection was carried out through interviews, literature studies and documentation studies. Data analysis was carried out in a qualitative descriptive manner.

This research shows that the juridical implication of canceling the deed of sale and purchase of land rights is due to a criminal act of fraud based on the provisions of Article 1321 of the Civil Code, namely that the agreement is deemed to have never existed and can be filed for cancellation based on Article 1328 in conjunction with Article 1449 of the Civil Code. The party committing the fraud must provide compensation to the injured party in the event that the cancellation of the said sale and purchase deed causes a loss. The PPAT's responsibility for the deed of sale and purchase of land rights which was canceled due to fraud includes aspects of professional responsibility in the form of verbal warnings, written warnings, temporary dismissals, honorable discharges to dishonorable discharges; aspects of civil responsibility in the form of compensation for the aggrieved party, aspects of administrative responsibility in the form of government coercion (*bestuursdwang*), withdrawal of favorable decisions (permits, payments, subsidies), imposition of administrative fines; imposition of forced money by the government (*dwangsom*); and or aspects of criminal responsibility in the form of criminal sanctions.

Keywords: Cancellation, Deed of Sale and Purchase of Land, Fraud

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan berkat, rahmat, dan karunianya sehingga penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari dengan segala keterbatasan, tesis ini masih jauh dari kata sempurna namun berkat arahan dari pembimbing dan masukan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis dengan judul “**Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan Di Kabupaten Tegal**” dapat diselesaikan. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis sadar bahwa dari segi kualitas, tesis ini masih belum sempurna mengingat keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, dengan senang hati dan tangan terbuka saya menerima kritikan dan masukan yang bersifat membangun demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini. Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu, baik dalam proses penelitian maupun selama penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr.Gunarto,S.H.M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono,S.H.M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.. Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Pembimbing Tesis yang dengan penuh kebijaksanaan dan kesabaran memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk.
5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
6. Bapak dan Ibu selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Notaris Kabupaten Tegal yang telah memberikan informasi terkait dengan penelitian tesis penulis.
8. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terkhusus Staf Program Studi Magister Kenotariatan, Ibu Laely, Mas Ikrom dan Pak Main yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
9. Ketua Pengadilan Negeri Slawi di Kabupaten Tegal dan seluruh staf dan Karyawan kantor Pengadilan Negeri Slawi di Kabupaten Tegal.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang khususnya angkatan 2022 (Kelas B) yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Teman-teman penulis Karwanto, S.H., dan Sugeng Tangguh Budi Prakoso, S.H. atas dukungan kepada penulis.

12. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian Tesis ini.

Akhir kata penulis memohon maaf atas keterbatasan dalam penulisan ini dan berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada masa yang akan datang.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Tegal, 05 Juli 2023

Penulis,

Aji Maulana

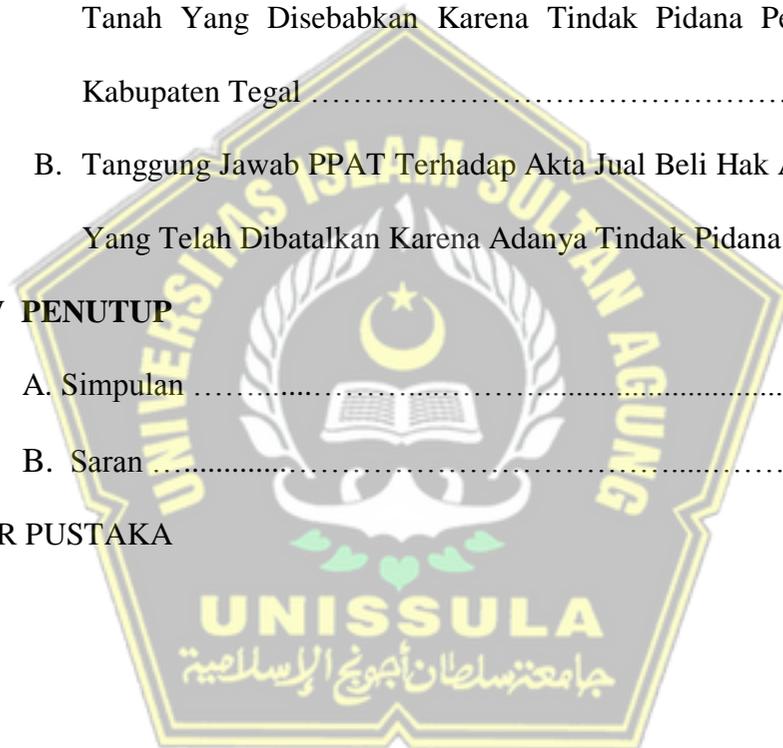


DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
SURAT PERNYATAAN PUBLIKSI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teoritis	14
G. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	20

2. Metode Pendekatan	21
3. Jenis dan Sumber Data	21
4. Metode Pengumpulan Data	22
5. Metode Analisis Data	24
H. Sistematika Penulisan Tesis	25
BAB II KAJIAN PUSTAKA	26
A. Akta Autantik	26
1. Pengertian Akta Autantik	26
2. Pembuatan Akta Autantik	28
3. Kekuatan Pembuktian Akta Autantik	30
B. Perjanjian Jual Beli Tanah	33
1. Pengertian Perjanjian	33
2. Syarat Syahnya Perjanjian	35
3. Pengertian Jual Beli Pada Umumnya	
4. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA)	40 42
C. Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Islam	43
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam	43
2. Dasar Hukum Jual Beli	44
3. Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam	48
D. PPAT	55
1. Pengertian PPAT	55
2. Tugas dan Kewenangan PPAT	57

3. Kewajiban PPAT	58
4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	60
5. Daerah Kerja PPAT	61
E. Tindak Pidana Penipuan	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Implikasi Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan di Kabupaten Tegal	67
B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Dibatalkan Karena Adanya Tindak Pidana Penipuan	91
BAB IV PENUTUP	117
A. Simpulan	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan majunya perkembangan peradaban manusia maka semakin maju pula hubungan hukum-hubungan hukum yang terjadi antar manusia. Hal tersebut mendorong diperlukannya suatu alat bukti dalam melakukan perbuatan hukum tertentu seperti jual beli tanah. Hal ini mengingat kebutuhan akan kepastian hukum semakin menjadi tuntutan seiring dengan kemajuan yang dicapai dalam kehidupan masyarakat.

Kebiasaan masyarakat, khususnya di wilayah pedesaan, sangat kental dengan adat kebiasaan, peristiwa-peristiwa yang penting umumnya dibuktikan dengan persaksian dari beberapa orang saksi. Biasanya, yang menjadi saksi-saksi hidup untuk peristiwa-peristiwa itu adalah para tetangga, teman sekampung atau pegawai desa. Mulai dari peristiwa dalam lingkungan keluarga, seperti pemberian nama kepada anak yang baru lahir, pengangkatan anak, perkawinan, pembagian warisan sampai peristiwa hukum, seperti jual beli tanah, rumah dan sebagainya. Sebelumnya jual beli tanah pada masyarakat tradisional hanya dilakukan atas dasar kepercayaan sehingga banyak terjadi sengketa pertanahan. Namun seiring dengan kemajuan jaman jual beli tanah menuntut adanya suatu bukti autentik mengenai hal tersebut untuk menghindari sengketa dan mewujudkan kepastian hukum.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan

dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat umum pembuat akta seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, PPAT mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan

akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

Apabila terjadi suatu sengketa dan harus dibuktikan kebenarannya, para saksi hidup itulah yang akan memperkuat kebenarannya dengan memberikan kesaksian. Keberadaan saksi-saksi hidup sebenarnya memiliki kelemahan. Selama mereka masih hidup, kemungkinan tidak timbul kesukaran dalam memberikan suatu kesaksian. Namun, bagaimana apabila para saksi sudah tidak ada lagi, baik karena sudah meninggal dunia atau sudah pindah ke tempat lain dan tidak diketahui keberadaannya. Kondisi ini menimbulkan kesadaran bagi orang-orang yang berkepentingan untuk mencari peneguhan dari suatu peristiwa penting dengan mencatatkannya dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan dan dua orang saksi atau lebih. Apabila mereka tidak cakap menulis sehingga tidak dapat menaruh tandatangannya, maka biasanya mereka menaruh cap jempol sebagai tandatangannya. Biasanya Lurah/kepala desa ikut menaruh tandatangan dan menaruh cap jabatannya sebagai pengesahan.

Kondisi demikian terjadi pula dalam praktek jual beli tanah yang mengharuskan adanya tanda bukti jual beli tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak terhadap peristiwa jual beli tanah tersebut. Adanya tanda bukti autentik dalam jual beli tanah selain untuk memberikan kepastian hukum peralihan hak atas tanah juga menghindari terjadi sengketa di bidang pertanahan di kemudian hari. Untuk memenuhi terwujudnya kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa pertanahan pemerintah mengeluarkan kebijakan kewajiban jual beli tanah dilakukan dengan akta autentik.

Kewajiban adanya akta autentik dalam jual beli tanah untuk kepentingan peralihan hak atas tanah karena jual beli ditentukan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang membuat akta autentik di bidang pertanahan, seperti akta jual beli tanah.

Berdasarkan hal demikian maka peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak bisa dilakukan begitu saja namun harus sesuai dengan persyaratan yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni dipersyaratkan kewajiban adanya akta jual beli tanah sebagai akta autentik yang merupakan dasar peralihan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah.

Suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Autentisitas dari akta PPAT bersumber dari pasal 1 PP nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana PPAT dijadikan sebagai "pejabat umum", sehingga akta yang dibuat oleh PPAT dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai sifat autentik, bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh

akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.¹

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata bahwa suatu akta autentik yakni suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh / atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta dibuat. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dimengerti bahwa suatu akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan dan di hadapan pejabat umum. Pada akta jual beli tanah yang dimaksud pejabat umum yakni PPAT.

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai sebuah akta autentik memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta PPAT juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta PPAT dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi.²

Jual beli tanah berdasarkan akta jual beli dalam hal tidak terdapat cacat hukum atas tanah obyek jual beli maka pembeli bisa mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya dan peralihan hak atas tanah dimaksud tercatat di kantor Pertanahan.

¹ Rahmad Hendra, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 No. 1, hlm. 3

² Arief Rachman, 2011, *Otentisitas Akta Autentik*, <https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-autentik/>, diakses 1 Maret 2023.

Selesainya proses jual beli dimaksud maka pembeli akan memperoleh sertipikat hak atas tanah yang di dalamnya berisi salinan dari buku tanah dan surat ukur yang merupakan bukti hak milik atas tanah. Sertipikat penerbitannya untuk kepentingan hak atas tanah yang bersangkutan, sebagaimana data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Kenyataannya kadang terjadi permasalahan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli yakni terdapat pihak yang merasa dirugikan dari adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut. Permasalahan yang sering timbul seperti adanya pihak yang tidak merasa menjual tanah kepada pihak lain namun kepemilikan tanahnya beralih kepada pihak lain. Permasalahan tersebut dapat terjadi karena adanya perbuatan pihak yang beritikad tidak baik dalam jual beli tanah, seperti adanya pemalsuan dalam akta jual beli tanah dan atau penipuan. Apabila dalam jual beli tanah terdapat pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pembatalan akta jual beli tanah. Permasalahannya yakni bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah karena sudah terjadi peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Adanya permasalahan dalam jual beli tanah yang menimbulkan sengketa karena akta jual beli tanah yang diragukan kebenarannya yang berakibat pada pembatalan akta dimaksud akan berimplikasi pada PPAT pembuat akta jual beli dimaksud. Apabila akta jual beli hak atas tanah tersebut adanya suatu hal yang tidak benar atau adanya penyimpangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT maka PPAT tersebut dapat dimintai tanggung jawabnya. Tanggung jawab PPAT terhadap adanya akta jual beli tanah yang menimbulkan kerugian pada para pihak dapat berupa pertanggungjawaban pidana dalam hal dalam pembuatan akta jual beli tanah terdapat

unsur pidananya. Selain itu PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawabannya sebagai profesi maupun tanggung jawab secara perdata dalam hal terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan dari adanya akta PPAT yang menimbulkan kerugian tersebut.

Semua akta autentik secara mendasar dimungkinkan di dalamnya terdapat data dan informasi yang tidak benar baik karena pemalsuan dan atau karena penipuan. Sepanjang hal-hal yang tercantum di dalam akta autentik bukan hal yang sebenarnya sesuai dengan yang dikehendaki atau seolah-olah yang tercantum di dalam akta autentik merupakan hal yang benar akan tetapi sebenarnya merupakan hal yang bukan sebenarnya maka akta autentik tersebut dapat dikatakan sebagai akta autentik yang palsu. Contoh hal yang dapat dipalsukan dalam sebuah akta autentik antara lain tanda tangan maun identitas para pihak maupun kedudukan dari para pihak, misalnya pihak penjual tanah bukanlah sebagai pemilik tanah sebagaimana yang disebutkan dalam akta.

Pemalsuan akta autentik dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan dapat dipidana penjara selama 6 (enam) tahun. Tindak pidana pemalsuan bisa dikategorikan pertama-tama masuk kategori kejahatan penipuan, akan tetapi tidak seluruh perbuatan penipuan sebagai pemalsuan. Tindak pidana penipuan sendiri dapat dikenakan Pasal 378 KUHP.

Tindak pidana pemalsuan kategori sebagai kejahatan penipuan, jika seseorang memberikan gambaran mengenai sesuatu keadaan atas sesuatu barang (surat) seakan-akan asli atau kebenaran tersebut dimilikinya. Karena gambaran dimaksud orang lain terpedaya dan percaya bahwa keadaan yang digambarkan atas barang / surat tersebut

itu adalah benar atau asli. Pemalsuan terhadap tulisan/surat terjadi apabila isinya atas surat itu yang tidak benar digambarkan sebagai benar.³

Salah satu contoh kasus penipuan dalam akta jual beli yaitu pada Putusan Nomor. 38/Pdt/G/2012/PN.Slw. Pada kasus tersebut terjadi bermula dari perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat. Penggugat telah membayar lunas harga tanah tersebut. Akan tetapi penggugat belum dapat memiliki sertipikat tanah tersebut karena sertipikat tanah dimaksud berada pada pemilik sah tanah tersebut. Ternyata tanah yang dijual tergugat kepada penggugat belum menjadi tanah sah miliknya namun masih dalam perjanjian jual beli dengan pemilik sah tanah tersebut yang belum dibayar lunas. Akibat dari perbuatan tergugat tersebut penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 205.000.000,- sehingga penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai batalnya akta jual beli karena adanya penipuan. Adapun judul penelitian ini yakni: **Implikasi Yuridis Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan di Kabupaten Tegal.**

B. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan di Kabupaten Tegal?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan?

³ H.A.K. Moch. Anwar. 2002, *Hukum Pidana di Bidang Ekonomi*. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 128.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan di Kabupaten Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dilakukan agar mendapatkan manfaat. Terdapat manfaat teoritis dan praktis dalam penelitian hukum. Manfaat teoritis yaitu manfaat bagi kepentingan pengembangan teori, khususnya penelitian yang berkaitan dengan teori-teori hukum atau ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum kenotariatan. Manfaat praktis yaitu manfaat yang berkaitan dengan praktik penerapan hukum di lapangan. Berdasarkan hal tersebut maka manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Merupakan bentuk pengkajian dan pengembangan terhadap teori-teori dan ilmu hukum yang berlaku.
 - b. Memberikan sumbangan sebagai referensi kepustakaan keilmuan di bidang hukum.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi PPAT

Merupakan bahan pengkajian dan pertimbangan dalam pelaksanaan tugas PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

b. Bagi masyarakat

Memberikan wawasan dan gambaran di bidang hukum dalam pergaulan hidup sehari-hari kaitannya dengan masalah jual beli tanah.

c. Bagi universitas

Memberikan penambahan kepustakaan bagi perpustakaan yang dapat dipergunakan sebagai referensi.

d. Bagi penulis

Merupakan pengimplementasian ilmu yang sudah diperoleh di bangku kuliah terhadap praktik lapangan.

E. Kerangka Konseptual

Agar dapat memberikan pemahaman mengenai konsep permasalahan dalam penelitian maka diberikan berbagai pengertian berkaitan dengan judul penelitian yakni sebagai berikut:

1. Implikasi Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) makna kata implikasi adalah keterlibatan atau suasana terlibat. Sehingga setiap kata imbuhan berasal dari implikasi seperti kata berimplikasi atau mengimplikasikan yakni berarti membawa jalinan keterlibatan atau melibatkan dengan suatu hal. Pengertian implikasi dalam bahasa Indonesia adalah efek yang ditimbulkan dimasa depan atau dampak yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.

Pengertian yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.⁴ Berdasarkan makna kata implikasi dan kata yuridis tersebut maka dapat dikatakan bahwa implikasi yuridis merupakan efek atau dampak dari segi hukum yang ditimbulkan ketika melakukan sesuatu hal. Di sisi lain akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh terjadinya suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

- a. Lahir, berubah atau hilangnya suatu keadaan hukum tertentu. Seperti contohnya, akibat hukum dari berubah dari yang semula tidak cakap hukum menjadi dikatakan cakap hukum ketika seseorang telah berusia 21 tahun.
- b. Lahir, berubah atau hilangnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, selanjutnya hak dan kewajiban pihak satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang koruptor diberi sanksi hukuman adalah suatu bentuk akibat hukum dari perbuatan koruptor yang menyebabkan terjadinya kerugian negara

2. Batal

Kamus Besar Bahasa Indonesia yang menyebut kata “batal, batalnya, membatalkan, pembatalan, kebatalan, dan batal demi hukum”. Tidak berlaku, tidak sah menurut hukum”. Menurut pengertian umum, kata “batal” sudah tidak berlaku, tidak sah.⁵

⁴ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, hlm 399

⁵Tim Penyusun, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, , hlm 144

Pembatalan menurut arti katanya berarti pernyataan batal. Pembatalan berawal dari kata batal yang artinya tidak berlaku; tidak sah; tidak jadi di langungkan; ditunda; urung; tidak berhasil; gagal. Pembatalan: proses, cara, perbuatan membatalkan; pernyataan batal. Kebatalan: menjadi batal.⁶

3. Akta Jual Beli

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁷ Adapun Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli

4. Jual Beli

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹

⁶ Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ke IV, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 145

⁷ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 1

⁸ R Subekti, 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni, Bandung, hlm. 13.

⁹ Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 79.

5. Tindak Pidana

Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.¹⁰ Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan tindak pidana, sebagai suatu perbuatan yang pelakunya dapat diberikan hukuman berupa pidana.¹¹

6. Penipuan

Kamus Bahasa Indonesia menyebutkan tipu berarti kecoh, daya cara, perbuatan atau perkataan tidak jujur (bohong, palsu, dan sebagainya), dengan maksud menyesatkan, mengakali, atau mencari untung. Penipuan berarti proses, perbuatan, cara menipu, perkara menipu (mengecoh). Dengan kata lain penipuan merupakan dua pihak yaitu menipu disebut dengan penipu dan orang yang ditipu. Jadi penipuan bisa diartikan sebagai perbuatan atau membuat, perkataan seseorang yang tidak jujur atau bohong dengan maksud untuk menyesatkan atau mengakali orang lain untuk kepentingan dirinya atau kelompok.¹²

F. Kerangka Teoritis

Didalam melakukan analisis terhadap pokok permasalahan tentang penelitian digunakan beberapa teori hukum sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum digunakan untuk melakukan analisis terhadap permasalahan mengenai syarat syahnya perjanjian dalam lingkup jual beli

¹⁰ Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm 59.

¹¹ Sudarto, 1990, *Hukum Pidana I*, Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 42.

¹² S, Ananda, 2009, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, hlm. 364

tanah berdasarkan konsepsi kepastian hukum. Hal ini berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur syarat syahnya perjanjian sehingga dipenuhinya syarat tersebut perjanjian menjadi sah sehingga mempunyai kepastian hukum.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.¹⁴

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

¹³ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

¹⁴ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm 95

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

¹⁶ Cst Kansil, dkk., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

¹⁷ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁸

Konstruksi dari teori kepastian hukum terhadap penelitian ini yakni bahwa Akta Jual Beli (AJB) tanah dalam perjanjian jual beli tanah pada penelitian ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini dengan dipenuhinya syarat syahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

AJB tanah dalam praktek seringkali pembuatannya dituangkan ke dalam bentuk akta autentik yang pembuatannya dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian mengakibatkan AJB sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini demikian mengandung maksud dari para pihak supaya lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk para pihak yang membuat, disebabkan PPAT dalam pembuatan akta akta tidak mempunyai keberpihakan pada pihak tertentu dan menjaga kepentingan para pihak dengan obyektif. Melalui bantuan PPAT para pihak yang melakukan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli akan memperoleh bantuan terhadap perumusan hal-hal sebagai obyek perjanjian. Akan tetapi suatu perjanjian tidak

¹⁸ Achmad Ali, *Op Cit*, hlm. 82-83

selamanya bisa berlangsung dengan baik dan lancar sebagaimana kesepakatan yang dikehendaki para pihak. Pada situasi dan keadaan tertentu bisa dijumpai adanya berbagai hal, yang berdampak pada suatu perjanjian terjadi pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagaimana dalam kasus penelitian ini adanya peristiwa batalnya perjanjian yang disebabkan oleh tindak pidana penipuan dalam pembuatan AJB.

Pembatalan perjanjian sebagaimana dalam AJB hak atas tanah mempunyai tujuan membawa konsekuensi bagi para pihak kembali pada keadaan semula seperti saat sebelum diadakannya perjanjian. Pembatalan dimaksud keberlakuannya surut hingga pada detik lahirnya perjanjian. Apabila salah satu pihak telah melakukan pemenuhan prestasinya, maka pihak dimaksud bisa melakukan penuntutan kepada pihak lain yang melakukan wanprestasi untuk melakukan pengembalian atau jika tidak memungkinkan lagi, prestasi yang sudah dilaksanakan dinilai dengan uang. Berdasarkan hal demikian maka, prestasi yang sudah terlanjur diterima harus dilakukan pengembalian.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen

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

yang bertentangan.¹⁹ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”²⁰

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu : a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang 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 berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.²¹

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada

¹⁹ Hans Kelsen, 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

²⁰ *Ibid*, hlm. 83

²¹ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni* terjemahan Raisul Mutaqien Nuansa & Nusa Media, Bandung, hlm. 140.

pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²² Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.²³

Penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁴

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²⁵

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan

²² HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 337.

²³ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm. 54.

²⁴ *Ibid*, hlm. 352

²⁵ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berusaha untuk memecahkan masalah-masalah secara sistematis dengan metode-metode dan teknik tertentu yaitu secara ilmiah. Kegiatan penelitian merupakan usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode tertentu, sistematis adalah berdasarkan sistem tertentu, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.²⁶

Peranan metodologi dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan adalah sebagai berikut :

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.

²⁶ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 42.

2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.

“Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat”.²⁷ Untuk membahas permasalahan dalam penulisan ini juga dipergunakan metode-metode tertentu agar tujuan dalam melakukan riset (penelitian) dapat tercapai. Adapun metode-metode yang digunakan dalam penelitian, yaitu sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *socio legal reasearch* dengan metode kualitatif. Metode pendekatan sosiologis melihat bekerjanya hukum dalam masyarakat atau hukum itu berinteraksi dengan masyarakatnya. Pendekatan *socio legal* bermaksud melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukum serta mencoba menjelajahi realitas empirik dalam masyarakat. Hukum tidak hanya dilihat sebagai suatu entitas normatif yang mandiri atau teoritik, melainkan juga dilihat sebagai bagian riil dari sistem sosial yang berkaitan dengan variabel sosial yang lain.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian dalam penyusunan tesis ini termasuk dalam penelitian kualitatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan peraturan-peraturan hukum atau norma-

²⁷ *Ibid*, hlm. 7.

norma lain yang berlaku yang dikaitkan dengan praktek pelaksanaan atau penegakannya.

Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati; pendekatannya diarahkan pada latar dan individu secara *holistic*. Kirk dan Miller seperti dikutip oleh Abdussamad menjelaskan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan (terhadap) manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasa dan peristilahannya.²⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk kepentingan validitas data maka dalam penelitian ini digunakan data-data yang berupa :

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.²⁹ Data primer dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara tentang batalnya akta jual beli tanah disebabkan tindak pidana penipuan dan implikasi hukumnya.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer, mengingat bahwa data primer dapat dikatakan sebagai data praktek yang ada secara langsung dalam praktek di

²⁸ Zuchri Abdussamad, 2021, *Metode Penelitian Kualitatif*, CV Syakir Medis Press, Makasar, hlm. 30

²⁹P. Joko Subagyo, 1997. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 87.

lapangan atau ada di lapangan karena penerapan suatu teori³⁰. Data sekunder dalam penelitian ini berupa :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan khususnya KUHPerdata dan KUHP, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 1) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang mendukung bahan hukum primer, berupa teori-teori hukum dari para pakar yang berasal dari literatur, buku-buku, rujukan internet.
- 2) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang dapat mendukung bahan-bahan primer dan sekunder. Bahan-bahan tersier dalam penelitian ini, yaitu bahan-bahan yang berupa kamus dan laporan-laporan, maupun dokumen.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data, sehingga metode pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a. Data Primer, dilakukan dengan cara :

Wawancara adalah cara pengumpulan data dengan jalan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan

³⁰ *Ibid*, hlm. 88.

penelitian.³¹ Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini berupa wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara yang dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam suasana yang bebas. Adapun pihak yang diwawancarai dalam penelitian ini yakni notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Tegal.

b. Data Sekunder, dilakukan dengan cara :

- 1) Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.³²
- 2) Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Analisis pada dasarnya merupakan kegiatan untuk memanfaatkan data sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu hipotesa.³³ Analisis dalam penelitian merupakan bagian dalam proses penelitian yang sangat penting, karena dengan analisa inilah data yang ada akan nampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian.³⁴ Penelitian ini metode analisis data yang digunakan,

³¹Marzuki. 2000. *Metodologi Riset*, Badan Penerbit Fakultas Ekonomi (BPFE) Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta, hlm. 62.

³² P. Joko Subagyo, *op. cit*, hlm. 109.

³³ *Ibid*, hlm. 106.

³⁴ *Ibid*, hlm. 105

yaitu analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan terhadap data, baik berupa data kualitatif.³⁵

H. Sistematika Penulisan Tesis

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

Bab I Pendahuluan, menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka berpikir, metode penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Kajian Pustaka, membahas mengenai akta autentik yang meliputi pengertian akta autentik, pembuatan akta autentik dan kekuatan pembuktian akta autentik. Bab ini juga membahas mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah yang terdiri dari Pengertian Perjanjian, Syarat Syahnya Perjanjian, Pengertian Jual Beli Pada Umumnya, Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Jual Beli Tanah dalam Persepektif Hukum Islam. Bab ini juga membahas mengenai PPAT yang terdiri dari Pengertian PPAT, Tugas dan Kewenangan PPAT serta Tanggung Jawab PPAT.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, Bab ini dijelaskan mengenai implikasi yuridis terhadap pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan di Kabupaten Tegal dan tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang telah dibatalkan karena adanya tindak pidana penipuian.

Bab V Penutup, menjelaskan tentang simpulan dan saran.

³⁵ *Ibid*, hlm.106.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Akta Autentik

1. Pengertian Akta Autentik

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPer yakni suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka akta autentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta autentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut.³⁶ Contohnya adalah Pejabat Kantor Urusan Agama (KUA) atau Pejabat Dinas Pencatatan Sipil yang bertugas untuk membentuk akta nikah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas untuk membentuk akta jual beli tanah.³⁷ Hal ini dikarenakan akta autentik dibentuk oleh pejabat tertentu yang memiliki wewenang sehingga akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.³⁸ Apabila akta tersebut dibentuk oleh pejabat yang tidak berwenang, maka akta itu tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

³⁶ Ghita Aprillia Tulenan, "Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris", *Lex Administratum*, Volume II – Nomor 2, April – Juni 2014, hlm. 123

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, hlm. 127.

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Berdasarkan hal demikian, jika suatu akta dibentuk oleh pejabat yang tidak berwenang, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Akta dibawah tangan berdasarkan dengan Pasal 1874 KUHPerdata merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum.³⁹

Mendasari hal tersebut, kekuatan pembuktian dari suatu akta di bawah tangan tidak sesempurna akta autentik.⁴⁰ Perbedaan terkait hal tersebut, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil.⁴¹ Oleh karena itu, hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya, kecuali terdapat adanya bukti lawan yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut.⁴² Namun, berbeda dengan akta dibawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti

³⁹ Richard Cisanto Palit, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan”, *Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2, April – Juni 2015, hlm. 137.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Dedy Pramono, “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, *Lex Jurnalica*, Volume 12 – Nomor 3, Desember 2015, hlm. 251.

⁴² *Ibid.*

tersebut dapat diterima atau tidak.⁴³ Walaupun begitu, suatu akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materil jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.⁴⁴

2. Pembuatan Akta Autentik

Jenis akta yang dibuat oleh seorang PPAT telah dijabarkan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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. Perbuatan hukum tertentu diantaranya adalah: 1. Jual Beli 2. Tukar Menukar 3. Hibah 4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng) 5. Pembagian Hak Bersama 6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik 7. Pemberian Hak Tanggungan 8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.⁴⁵

Seorang PPAT harus berwenang pada saat akta dibuat. Di atas sudah diberitahukan bahwa seorang PPAT yang sudah diangkat tetapi belum disumpah dan seorang PPAT yang sedang cuti tidak berwenang membuat akta autentik sampai penyumpahan dilaksanakan, cutinya berakhir atau cutinya dihentikan atas permintaan sendiri. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131159-T%2027443-Pembuatan%20akta-Analisis.pdf>, diakses 5 April 2023

pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁴⁶

Akta autentik harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁴⁷

- a. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
- b. 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 (PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah);
- c. Akta yang dibuat oleh PPAT dalam praktek PPAT disebut akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi uraian PPAT yang dilihat dan disaksikan PPAT sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan Atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta PPAT. Akta yang dibuat di hadapan PPAT dalam praktek PPAT disebut akta pihak, yang berisi uraian keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan PPAT;
- d. Pembuatan akta PPAT baik akta *relas* maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta PPAT, yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, PPAT dapat memberikan saran dengan tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ C.A.Kraan, 1984, *De Authentieke Akte*, Gouda Quint BV, Arnhem, hlm 143.

saran atau pendapat PPAT atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan PPAT.

Pengertian tersebut diatas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta PPAT, tidak berarti PPAT sebagai pelaku dari akta tersebut, PPAT tetap berada diluar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan PPAT seperti itu, sehingga jika suatu akta PPAT dipermasalahkan, maka tetap kedudukan PPAT bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai tergugat atau turut tergugat dalam kualifikasi hukum perdata.⁴⁸

3. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

Hal terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta autentik ialah kekuatan pembuktiannya yang lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya.⁴⁹

Menurut Pasal 1870 KUHPerdota, suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta autentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak

⁴⁸ <http://alowdoank.blogspot.co.id/2012/05/perbedaan-akta-autentik-dan-akta-di.html>, diakses 4 April 2023

⁴⁹ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/41590/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, diakses 4 April 2023

memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁵⁰

Akta PPAT sebagai akta autentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut.⁵¹

a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta PPAT merupakan akta itu sendiri untuk membuktikan kebasahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari lahirnya sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta.

b. Formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, saksi dan PPAT,

⁵⁰ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm.27

⁵¹ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hlm.72-74

serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT (pada akta berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta PPAT. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

c. Materill (*Materile Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau

dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

B. Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini ternyata mendapat banyak kritikan karena disamping kurang lengkap juga dikatakan terlalu luas. Dikatakan kurang lengkap karena menyebutkan kata “perbuatan” tanpa menentukan jenis perbuatannya, seolah-olah juga mencakup tindakan seperti perwakilan sukarela, perbuatan melawan hukum dan lain sebagainya. Tindakan tersebut memang menimbulkan perikatan, akan tetapi perikatan tersebut timbulnya karena undang-undang, bukan karena perjanjian. Kemudian dari kata “dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih”, didapat kesan seolah-olah perjanjian hanya mencakup perjanjian sepihak saja, sedangkan sebagian besar perjanjian merupakan perjanjian timbal balik.⁵²

⁵² Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, hlm. 49

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara dikatakan terlalu luas karena mencakup pula perbuatan yang terletak dalam lapangan hukum keluarga, seperti pelangsungan perkawinan dan janji perkawinan. Perbuatan semacam ini memang menimbulkan perjanjian namun istimewa sifatnya, karena dikuasai oleh ketentuan tersendiri⁵³

Awalnya perjanjian tidak hanya dipandang sebagai suatu perbuatan, tapi merupakan satu perbuatan hukum yang bersisi dua. Artinya bahwa dalam suatu perjanjian terdapat satu perbuatan hukum yang mempunyai dua sisi. Sisi yang pertama adalah penawaran, sedangkan sisi ke dua adalah penerimaan. Pendapat ini juga mendapat banyak kritikan lalu lahirlah pendapat selanjutnya yang mengatakan bahwa perjanjian tidak lagi dianggap sebagai suatu perbuatan hukum yang bersisi dua, tetapi perjanjian merupakan dua perbuatan hukum yang masing-masing satu sisi sifatnya. Dua perbuatan hukum tersebut adalah penawaran dan penerimaan. Penawaran dan penerimaan masing-masing.⁵⁴

Pendapat umum para sarjana yang selama ini bertitik tolak pada Pasal 1313 KUHPerdara mengatakan bahwa perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang bersisi dua untuk menimbulkan persesuaian kehendak guna melahirkan akibat hukum. Satu perbuatan hukum yang bersisi dua maksudnya adalah penawaran dan penerimaan. Penawaran dan penerimaan itu masing-masing pada hakikatnya adalah perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan subyek

⁵³ Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Perdata-Hukum Perutangan Bag. B, Seksi Hukum Perdata* Yogyakarta, Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 1

⁵⁴ Rosdalina Bukido, *Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan*, <https://media.neliti.com/media/publications/240244-urgensi-perjanjian-dalam-hubungan-keperdataan-8eeedd36.pdf>, diakses 05 April 2023.

hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki..⁵⁵

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perjanjian didefinisikan sebagai “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁵⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdata menyebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu:⁵⁷

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Adapun yang menjadi indikator “sesuai” itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan tegas dapat berupa lisan, tertulis atau dengan tanda/isyarat. Pernyataan diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 110.

⁵⁷ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* Pustaka Setia, Bandung, hlm. 123

hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum. Dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi kontrak walaupun tidak dinyatakan secara tegas.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Subjek hukum ada dua yaitu orang dan badan hukum. Orang sebagai subjek hukum mempunyai hak dan mampu menjalankan hak yang dijamin oleh hukum yang berlaku. Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 18 tahun atau sudah menikah. Terdapat beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa, belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 19 tahun menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019.
- 2) Orang berada di bawah pengampuan, orang yang tidak dapat mengelola bebas harta kekayaannya.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat kontrak-kontrak tertentu. Tetapi dalam perkembangannya perempuan ini dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

c. Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu.
- 2) Berbuat sesuatu.
- 3) Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara)

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan, artinya di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan, dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Misalnya A membeli mobil kepada B dengan harga Rp.500.000.000,00. Ini berarti obyeknya adalah mobil, bukan benda lainnya.

Mengenai hal ini (suatu hal tertentu) dapat kita temukan dalam Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata. Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa: “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

Adapun Pasal KUH Perdata 1333 menentukan “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.” Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Adanya kausa yang halal

Hoge Raad mengartikan *orzaak* (kausa yang halal) sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Sebab yang halal mempunyai arti bahwa isi yang menjadi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku di samping tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Contoh : A menjual sepeda motor kepada B, tetapi sepeda motor yang dijual A adalah barang hasil curian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan

dari pihak B karena B menginginkan barang yang dibelinya adalah barang yang sah.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.⁵⁸ Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.⁵⁹ Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. Artinya jika perjanjian dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan di pengadilan. Batas waktu mengajukan tuntutan pembatalan suatu perjanjian adalah 5 tahun, kecuali Undang-Undang menentukan waktu yang lebih pendek.⁶⁰

Ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut:

- 1) Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.
 - a) Objek atau perihal tertentu.
 - b) Kausa yang diperbolehkan atau dihalalkan.
- 2) Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.
 - a) Adanya kesepakatan dan kehendak.
 - b) Wenang berbuat.
- 3) Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata.

⁵⁸ R.M Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku," dikutip Lukman Santoso, 2017, *Hukum Perikatan*, Institut Agama Islam Negeri, Ponorogo, hlm. 47.

⁵⁹ Lukman Santoso, 2016, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, hlm 23

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 32

- a) Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik.
 - b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.
 - c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan.
- 4) Syarat sah yang khusus.
- a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu.
 - b) Syarat akta notaries untuk kontrak-kontrak tertentu.
 - c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaries) untuk kontrak-kontrak tertentu
 - d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak tertentu.

Jadi, semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asal pembuatannya memenuhi syarat-syarat di atas, maka berlaku ketentuan: 1) perjanjian berlaku sebagai undang-undang, 2) perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, 3) pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

3. Pengertian Jual Beli Pada Umumnya

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶¹ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas

⁶¹ R Subekti, 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung, hlm. 13.

suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶²

Syarat-syarat jual beli dapat diketahui dari pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur jual beli yaitu sebagai berikut :

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616. hal ini disebutkan dalam Pasal 1459 KUH Perdata. Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460).

Adapun batalnya jual beli antara lain diatur sebagai berikut :

Pasal 1471 KUH Perdata disebutkan bahwa jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Jika pada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali, maka pembelian adalah batal. Jika yang musnah hanya sebahagian saja, maka pembeli leluasa untuk membatalkan pembelian atau menuntut bagian yang

⁶² Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 79.

masih ada, serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang (Pasal 1471).

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁶³

4. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka jual beli tanah setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempergunakan sistem asas dalam Hukum Adat. Adapun Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatakan 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 Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Sesudah berlakunya Undang- Undang Pokok A.graria (UUPA) , maka hanya yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah (Putusan Mahkamah Agung nomor 539 WSip/1971, tanggal

⁶³ Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Jakarta, Universitas Trisaksi, Jakarta, hlm. 135 dalam Christiana Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2018, hlm. 683

3 November 1971). Hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁴

C. Jual Beli dalam Persepektif Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli Menurut Islam

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *albai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁶⁵

Menurut istilah yang dimaksud jual beli atau bisnis adalah: a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁶⁶ b. Menurut Syekh Muhammad ibn Qâsim al-Ghazzi : Menurut *syara*, pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu

⁶⁴ Haryati, 2003. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 1 Oktober 2003, hlm. 65..

⁶⁵ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 111

⁶⁶ Idris Ahmad, 1986. *Fiqh al-Syafi'iyah*, Karya Indah, Jakarta, hlm. 5

atas dasar izin *syara*, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan *syara* untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.⁶⁷

Ada sebagian ulama memberikan pemaknaan tentang jual beli (bisnis), diantaranya; ulamak Hanafiyah “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (benda) berdasarkan cara khusus (yang di bolehkan) *syara*’ yang disepakati”. Menurut Imam Nawawi dalam *al-majmu’* mengatakan “Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan⁶⁸

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur’an dan alhadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:⁶⁹

مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَّخِطُّهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسْ
فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ ۗ اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفٌ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِّنْ مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ
خَلِدُونَ فِيهَا هُمْ ۗ النَّارِ أَصْحَابُ

“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

⁶⁷ Al-Ghazzi, Muhammad ibn Qâsim, t.th, *Fath al-Qarîb al-Mujîb*, Dâr al-Ihya al-Kitab, al-Arabiah, Indonesia, hlm. 30.

⁶⁸ Hendi Suhendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69-70.

⁶⁹ Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Bisnis, Vol. 3, No. 2, Desember 2015, hlm. 242

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. Selanjutnya surat dalam Al Qur'an sebagai dasar jual beli dalam Islam yakni:⁷⁰

Q.S. An-Nisa: 29

عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ بَالِبِطِلٍ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِّنْكُمْ تَرْضَى

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).

QS. Al-Baqarah: 282

بَيْنَكُمْ وَلِيَكْتَبَ فَاتَّكِبُوا مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنِ تَدَايِنْتُمْ إِذَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
الَّذِي وَلِيْمَلِّ فَلِيَكْتَبَ اللَّهُ عِلْمَهُ كَمَا يَكْتَبُ أَنْ كَاتِبٌ يَأْبُ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ
الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ فَإِنْ شَيْءٌ مِنْهُ يَبْخَسُ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ الْحَقُّ عَلَيْهِ
وَاسْتَشْهَدُوا بِالْعَدْلِ وَلِيَهُ فَلِيْمَلِّ هُوَ يُمَلِّ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا
تَرْضَوْنَ مَمَّنْ وَأَمْرَاتِنَ فَرَجُلٍ رَّجُلَيْنِ أَيْكُونَ لَمْ فَإِنْ رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ
الشُّهَدَاءُ يَأْبُ وَلَا الْأُخْرَىٰ إِحْدَاهُمَا فَتَذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا تَضِلَّ أَنْ الشُّهَدَاءُ مِنْ
أَفْسَطَ ذَلِكَ جَلِيًّا إِلَىٰ كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا تَكْتَبُوا أَنْ تَسْمُوا وَلَا دُعُوا مَا إِذَا
حَاضِرَةً تِجَارَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا وَأَذْنَىٰ لِلشَّهَادَةِ وَأَقْوَمُ اللَّهُ عِنْدَ
لَا وَ تَبَايَعْتُمْ إِذَا وَأَشْهَدُوا تَكْتَبُوا إِلَّا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَهَا
اللَّهُ وَاتَّقُوا ۖ بِكُمْ فَسَوْفَ فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ شَهِدُوا وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ
عَلَيْمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ وَاللَّهُ ۖ اللَّهُ وَيَعْلَمُكُمْ

⁷⁰ Ibid, hlm. 243.

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.(QS. Al-Baqarah: 282).

Allah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, misalnya dengan cara mencuri, korupsi, menipu, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah., kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan. Nabi SAW bersabda dalam hadis yang diriwayatkan oleh imam Bazzar yang artinya:

Dari Rif'ah Ibn Rafi sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya “usaha apa yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (jujur)”. (H.R. Al-Al-Bazzar dan disahihkan oleh al Hakim)⁷¹

⁷¹ Al-Shan'ani, Muhammad Bin Ismail al-Amir al-Yamani, t.th, Subul as Salam, Juz X, Beirut: Darul Fikr, hlm. 4

Hadis lain yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang berbunyi, Rasulullah SAW bersabda:

Dari Hurairah RA. Rasulullah SAW mencegah dari jual beli melempar kerikil dan jual beli Garar (H.R. Muslim).⁷²

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga dipasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga dipasaran serta pedagang juga dapat dikenakan saksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma' tentang kebolehan Ijma' adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya Fath al-Bari sebagai berikut :

Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain.⁷³

⁷² Imam Muslim, t.th, *Shahih Muslim*, Darul Fikr, Beirut, hlm. 156-157.

⁷³ Al- Asqalani, Ibnu Hajar, t.th, *Fath Al- Bari*, Daral- Fikr, Beirut, hlm. 287.

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah jaiz (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.⁷⁴

3. Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam

Menurut jumhur ulamak rukun jual beli itu ada empat, yaitu:⁷⁵

Pertama, Akad (ijab qobul), pengertian akad menurut bahasa adalah ikatan yang ada diantara ujung suatu barang. Sedangkan menurut istilah ahli fiqh ijab qobul menurut cara yang disyariatkan sehingga tampak akibatnya.⁷⁶ Sedangkan aqad menurut istilah: (Perkataan antara ijab qobul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan kedua belah pihak.⁷⁷ Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qobul dilakukan sebab ijab qobul menunjukkan kerelaan (keridhaan). *Ijab qobul* boleh dilakukan dengan lisan atau tulis. *Ijab qobul* dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang). Pada dasarnya akad bapat dilakukan dengan lisan langsung tetapi bila orang bisu maka *ijab qobul* tersebut dapat dilakukan dengan surat menyurat yang pada intinya mengandung *ijab qobul*.

Kedua, orang yang berakad (subjek). Dua pihak terdiri dari *bai'*(penjual) dan *mustari* (pembeli). Disebut juga *aqid*, yaitu orang yang melakukan akad

⁷⁴ Shobiri, *Op Cit*, hlm. 245.

⁷⁵ Al-Ansari, Syeikh Abi Zakaria, t.th, *Fath al-Wahab*, Juz 1, Singapura: Sulaiman Mar'I, hlm. 158.

⁷⁶ Al-Zuhaily, Wahbah, t.th, *al-Fiqh al islami wa adilah*, Juz IV, Dar Fikr, Mesir, hlm. 115.

⁷⁷ Ash-Shiddiqiey, TM.Hasby, 1979, *Pengantar Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta, hlm. 21.

dalam jual beli, dalam jual beli tidak mungkin terjadi tanpa adanya orang yang melakukannya, dan orang yang melakukan harus.⁷⁸

- 1) 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:

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

- 2) 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

“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. An Nisa:5)

- 3) Dengan kehendaknya sendiri, yang dimaksud dengan kehendaknya sendiri yaitu bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tidak dipaksa. Hal ini berdasarkan Hadis nabi Muhammad SAW

“Dari Daud Ibn Salih al-Madani dari ayahnya ia berkata “saya mendengar Abi Said al-Khudri berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan dari adanya saling kerelaan” (HR. Ibnu Majah)⁷⁹

⁷⁸ Shobiri, *Op Cit*, hlm. 248.- 249.

⁷⁹ Ibnu Majah, t.th, *Sunnah Ibnu Majah*, al-Ma’arif, Bandung, hlm. 737.

- 4) *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.
- 5) 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.

Ketiga, ma'qud '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.⁸⁰ Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁸¹

- 1) Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang digolongkan diharamkan. Hal ini berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW:

Dari Jabir Ibn Abdillah, bahwa ia mendengar Rasulullah SAW bersabda pada tahun kemenangan Makkah: “ Sesungguhnya Allah telah melarang (mengharamkan) jual-beli arak, bangkai, babi dan patung” lalu seseorang bertanya “bagaimana dengan lemak bangkainya, karena dipergunakan untuk mengecat kayu dan minyaknya untuk lampu penerangan? Kemudian Rasulullah SAW menjawab “Mudah-mudahan Allah melaknat orang-orang yahudi karena sesungguhnya Allah telah mengharamkan lemak bangkai pada mereka, tetapi menjadikannya, menjualnya serta memakannya (hasilnya).⁸²

⁸⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta

⁸¹ Shobiri, *Op Cit*, hlm. 249.

⁸² Muslim, *op Cit*.

Hadis di atas menurut Syafi'iyah diterangkan bahwa arak, bangkai, babi dan patung adalah haram dijual belikan karena najis, adapun berhala jika dipecah-pecah menjadi batu biasa boleh dijual sebab dapat digunakan untuk membangun gedung atau yang lainnya.⁸³

- 2) Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.
- 3) 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.⁸⁴
- 4) 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.
- 5) 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.⁸⁵

⁸³ Suhendi, *Op Cit.*

⁸⁴ Al-Jaziri, Abd.al-Rahman, 2003, *Kitab Fiqh Ala al-Mazahib alArba'ah*, Ikhlâ Wakif, Turki

⁸⁵ Chairuman Pasaribu dan Suwardi K. Lubis, *Op Cit.*

- 6) 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.

Benda yang diperjual belikan dapat mencakup barang atau uang, sifat benda harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya menurut *syara'*. Benda-benda seperti alkohol, babi, dan barang terlarang lainnya haram diperjual belikan sehingga jual beli tersebut dipandang batal jika dijadikan harga tukar menukar, maka jual beli tersebut dianggap *fasid*.⁸⁶

Keempat, 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*).⁸⁷

Empat rukun tersebut, memuat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli (bisnis), yaitu syarat sahnya *ijab qobul* dalam kitab *fiqh* disebutkan minimal ada tiga; (a) Jangan diselingi 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*.⁸⁸

⁸⁶ Nana Masduki, 1987. *Fiqh Mu'amalah Madiyah*. IAIN Sunan Gunung Djati, Bandung.

⁸⁷ Shobirin, *Op Cit*, hlm. 251.

⁸⁸ *Ibid*.

Syarat sahnya penjual dan pembeli sebagai berikut; (a) baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang. “Dan janganlah kamu berikan hartamu kepada orang-orang yang bodoh”. (an-Nisaa’/4 : 5), (b) beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli dalam benda benda tertentu. Misalnya, dilarang menjual hamba yang beragama Islam kepada orang kafir, karena di takutkan pembeli merendahkan orang yang beragama Islam. Sebagimana firman Allah: “Dan Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnakan orang-orang yang beriman”.(an Nisaa’/4:141), (c) ada benda atau barang yang di perjualkan belikan (*ma’kud alaih*) dan (d) tidak mubazir (pemborosan) dan kehendak sendiri tidak ada paksaan dari pihak lain.⁸⁹

Syarat sahnya barang yang dijual belikan diantaranya; (a) harus suci dan tidak terkena dengan najis, seperti anjing, babi dan kotoran hewan, kecuali kondisi dharurah dan ada asas manfaatnya. Misalnya, kotoran hewan untuk pupuk tanaman, anjing untuk keamanan, (b) tidak boleh mengkait-kaitkan dengan sesuatu, seperti, apabila ayahku meninggal, aku akan menjual motor ini, (c) tidak boleh di batasi waktunya, penjual tidak boleh mensyaratkan atau ketentuan untuk membayar tetapi hak itu merupakan hak dari pembeli karena itu salah satu sebab kepemilikan, (d) barang dapat diserahkan setelah kesepakatan akad, (e) barang yang diperjual belikan milik sendiri, akad jual beli tidak akan sah apabila barang tersebut hasil mencuri atau barang titipan yang tidak diperintahkan untuk menjualkan, (f) barang yang diperjual belikan dapat diketahui (dilihat), (g) barang yang diperjual belikan harus diketahui

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 252.

kualitasnya, beratnya, takarannya dan ukurannya, supaya tidak menimbulkan keraguan.⁹⁰

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan obyek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu jual beli (1) jual beli benda yang kelihatan, (2) jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji dan (3) jual beli benda yang tidak ada (Taqiyuddin, t.th). Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli, hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak, seperti membeli beras di pasar dan boleh dilakukan. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian sesuatu yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad. Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.⁹¹

Selain itu, ada beberapa syarat lain berkaitan dengan jual beli, yaitu berkaitan dengan akad salam (pesanan) (a) sifatnya harus memungkinkan dapat dijangkau pembeli untuk dapat ditimbang atau diukur, (b) dalam akad harus

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 252-253.

disebutkan kualitas dari barang yang akan diperjual belikan, (c) barang yang di serahkan sebaiknya barang yang di perjual belikan dipasar dan (d) harga hendaknya disetujui pada saat ditempat akad berlangsung. Apabila dalam akad salam (pesanan) penjual dan pembeli tidak melaksanakan salah satu syarat yang telah ditentukan maka akad jual beli itu belum dikatakan sah dalam syara' yang berlaku.⁹²

D. PPAT

1. Pengertian PPAT

Pengertian PPAT dalam UUPA (undang-undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak diatur, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diatur tentang kewenangan pejabat yang sah untuk membuat perjanjian dalam proses peralihan hak atas tanah. Hal tersebut belum cukup dalam pelaksanaannya dikarenakan semakin kompleksnya permasalahan peralihan hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kemudian diperbaharui kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hingga kini secara khusus telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang pengertian PPAT: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat

⁹² *Ibid*, hlm. 253.

akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Pengertian “Pejabat Umum “ dalam bahasa Belanda adalah “*Open Boar*”/”*Ambtenaar*”⁹³. “*Open Baar*” berarti berkaitan dengan pemerintah yang menangani urusan yang terbuka untuk umum, sehingga dalam hal ini, PPAT adalah termasuk pejabat umum, karena PPAT diangkat oleh pemerintah serta menangani urusan untuk umum. “*Open Baar Ambtenaar*”, berarti pejabat yang bertugas untuk membuat akta umum.

R. Soegondo Motodisoerjo, menjelaskan, bahwa seorang diangkat menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah serta diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena, ia ikut serta melaksanakan kewibawaan pemerintah⁹⁴. Dalam jabatan itu tersimpul sesuatu atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan lainnya itu juga memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya seorang dokter, advokad dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas, maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin, pemberian wewenang itu sekedar memberikan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum, karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang didasarkan kewibawaan pemerintah.

⁹³ Salindeho John. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika. Ujung Pandang, hlm.53

⁹⁴ *Ibid*, hlm.53

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka yang dapat diangkat sebagai PPAT menurut ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yakni: “berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan pogram pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan”.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT dalam kedudukannya sebagai pelaksana awal proses peralihan hak atas tanah, maka tugas pokok yang diemban seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan 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.

PPAT dilarang membuat akta tanah apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri ataupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain. Apa akibatnya apabila dilanggar, tidak terdapat peraturan tetapi

konsep PPAT tidak mempunyai kewenangan, maka aktanya sebagai akta dibawah tangan⁹⁵.

Menurut penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran mengenai berbagai hal yang juga sebagai kewenangan PPAT yakni:

- 1) Membuat Akta yang berfungsi sebagai :
 - a) Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
 - b) Dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum ini.
- 2) Pembuatan Akta
Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.
- 3) Memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.

3. Kewajiban PPAT

a. Para Pihak

Kewajiban PPAT terhadap para pihak seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta

⁹⁵ Kardiono. 2000. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Djambanan. Jakarta, hlm.11

yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana pada (ayat 1) kepada para pihak yang bersangkutan.

b. Badan Pertanahan Nasional

PPAT wajib membuat laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan: PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kepala Kantor Pertanahan dan Kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

b. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kantor Pelayanan Pajak

Menurut Pasal 26 ayat (3) yang tersebut dalam point Nomor 2 diatas yang dimaksud pembuatan akta dan kantor-kantor lain yaitu sesuai dengan yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 24 ayat (2) yaitu: PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan kedalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, dan akta pemberian hak

pakar atas tanah hak milik kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

Seseorang PPAT dapat dihentikan oleh Menteri, jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut diatas maupun karena sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta dan melakukan pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Dalam hal yang terakhir ini, ia pun dapat dituntut membayar ganti rugi yang ditimbulkan karena perbuatannya itu. Akan tetapi sebelum PPAT tersebut diberhentikan, seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri, sebaliknya sebelum mengeluarkan keputusan pemberhentian seorang PPAT karena pelanggaran, Menteri mendengarkan pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Untuk diangkat sebagai PPAT harus memenuhi syarat-syarat yang tersebut diatas dan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional. Proses selanjutnya PPAT membuat permohonan untuk diangkat sebagai PPAT baru dan atau pengangkatan kembali sebagai PPAT yang sudah lulus ujian tersebut diatas. PPAT yang sudah diangkat wajib mengucapkan sumpah jabatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah kerjanya dengan dibuatkan Berita Acara Sumpah Jabatan PPAT.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, ia dapat diberhentikan melalui 3 cara, yaitu: diberhentikan dengan Hormat (dengan SK), diberhentikan dengan tidak hormat (dengan SK), berhenti karena hukum (tidak dengan SK).

5. Daerah Kerja PPAT

Pada dasarnya wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, akan tetapi dalam hal-hal tertentu ia dapat juga membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak didalam daerah kerjanya, misalnya dalam hal diluar daerah kerjanya atau juga dalam pembuatan akta tukar wilayah kerjanya, seorang PPAT dapat membuat akta tentang perbuatan-perbuatan hukum tersebut, walaupun obyeknya berada diluar wilayah kerjanya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ke 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT disebutkan bahwa: “Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya”.

Jika daerah kerja PPAT dipecah menjadi dua atau lebih Kabupaten/Kotamadya, maka dalam satu tahun sejak diundangkannya pemisahan daerah tersebut maka, PPAT yang bersangkutan harus memilih salah satu Kabupaten/Kotamadya yang meliputi letak kantornya berkedudukannya⁹⁶. Sedangkan untuk daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

⁹⁶ *Ibid.* hlm. 2

Karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan pendaftaran tanah, maka tidak kenal istilah “pindah kerja”. Untuk melaksanakan tugas dengan daerah kerja yang lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT disatu daerah kerja, dan kemudian diangkat untuk daerah kerja yang lainnya. Untuk pengangkatan kembali tidak diperlukan proses seperti pengangkatan pertamanya.

Berdasarkan hal demikian adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten/Kotamadya Tingkat II akan dibatasi penempatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dapat tercapai. Dalam pemerataan formasi PPAT maka ada penunjukan khusus seorang PPAT pada suatu daerah tertentu dimaksud untuk memperlancar dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

a. Camat sebagai PPAT

Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka Kepala suatu Kecamatan (camat) karena jabatannya dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara. Daerah kerja meliputi satu kecamatan yang dikepalainya tersebut.

Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara sampai ia berhenti menjadi camat dari kecamatan itu, dan penggantinya tidak lagi menjadi PPAT⁹⁷.

⁹⁷ Perangin Effendi. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia*. Rajawali. Jakarta, hlm. 4.

Sebab camat itu tidak lagi menjadi PPAT berdasarkan penunjukan oleh pemerintah karena jabatannya, dan ia memerlukan surat pengangkatan.

b. PPAT Khusus

Untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta-akta tertentu, Kepala Kantor Pertanahan menunjuk Pejabat Badan Pertanahan Nasional karena jabatannya, untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu Khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu dengan wewenang Khusus dengan daerah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai perkembangan peraturan dari Departemen Luar Negeri.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT setelah mencapai usia 65 Tahun, sedangkan untuk PPAT sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat, Kepala Desa, atau Pejabat Kantor yang ditunjuk.

E. Tindak Pidana Penipuan

Penipuan *Bedrog* (*Oplichting*), pada title XXV buku II KUHP dengan judul “*Bedrog*” yang mengandung arti penipuan dalam pengertian yang luas, sedangkan Pasal pertama dari titel dimaksud, yakni Pasal 378 KUHP, tentang perbuatan pidana “*oplichting*” yang mengandung arti penipuan namun dalam arti

yang sempit, adapun pasal-pasal lain dari titel dimaksud memuat tindak pidana lain yang mempunyai sifat penipuan dalam arti luas.⁹⁸

Tindak pidana penipuan yang pengaturannya pada Bab XXV Buku II KUHP memberikan pengaturan dengan berbagai bentuk penipuan yang perumusannya terdapat pada 20 Pasal. Bentuk-bentuk penipuan dimaksud mempunyai nama sendiri-sendiri yang khusus. Adapun perumusan mengenai pengertian penipuan yakni yang perumusan ada dalam Pasal 378 KUHP yang merumuskan pengertian tindak pidana penipuan sebagai : “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya member hutang maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.⁹⁹

Unsur-unsur atau syarat yang harus dipenuhi dalam tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP tersebut yakni meliputi unsur obyektif maupun unsu subyektif. Unsur obyektif tindak pidana penipuan tersebut yakni, “membujuk/menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/penggerak” :

1. Memakai nama palsu; 2. Memakai keadaan palsu; 3. Rangkaian kata-kata bohong; 4. Tipu muslihat; 5. Agar menyerahkan suatu barang; 6. Membuat hutang; 7. Menghapuskan piutang. Adapun unsur Subyektif tindak pidana

⁹⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, Refika Adityama, Bandung, hlm. 36.

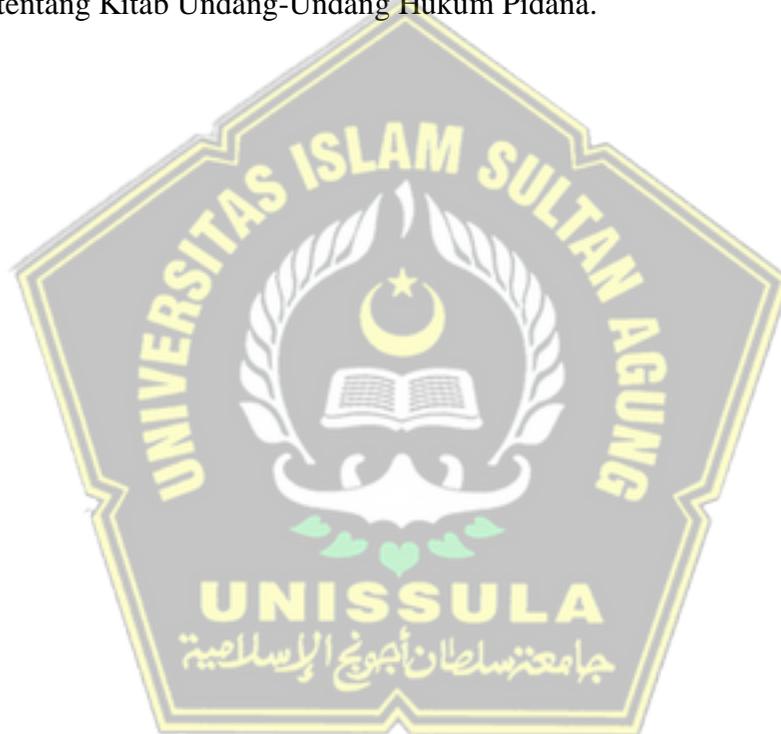
⁹⁹ Moch. Anwar, 1989, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 62.

penipuan tersebut yakni, “dengan maksud”: 1. Menguntungkan diri sendiri atau orang lain; dan 2. Dengan melawan hukum.

Tindak pidana penipuan dalam KUHP Baru yakni Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana diatur dalam Bab XXVII tentang Tindak Pidana Perbuatan Curang dalam Pasal 492 yang mengartikan tindak pidana penipuan sebagai setiap orang yang dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau kedudukan palsu, menggunakan tipu muslihat atau rangkaian kata bohong, menggerakkan orang supaya menyerahkan suatu barang, memberi utang, membuat pengakuan utang, atau menghapus piutang, dipidana karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak kategori V.

Unsur-unsur atau syarat yang harus dipenuhi dalam tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 492 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tersebut yakni meliputi unsur obyektif maupun unsur subyektif. Unsur obyektif tindak pidana penipuan tersebut yakni, “membujuk/menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/penggerak” : memakai nama palsu atau kedudukan palsu, menggunakan tipu muslihat atau rangkaian kata bohong, menggerakkan orang supaya menyerahkan suatu barang, memberi utang, membuat pengakuan utang, atau menghapus piutang. Adapun unsur subyektif tindak pidana penipuan tersebut yakni, “dengan maksud”: 1. Menguntungkan diri sendiri atau orang lain; dan 2. Dengan melawan hukum.

Berdasarkan ketentuan mengenai tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 492 tentang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dapat dilihat bahwa unsur-unsur tindak penipuan tersebut secara mendasar tidak jauh berbeda. Hal ini menunjukkan tidak ada perubahan mendasar atau signifikan dalam perumusan tindak pidana penipuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Tindak Pidana Penipuan di Kabupaten Tegal

Tanah sebagai salah satu objek yang penting dalam kehidupan manusia dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjualbelikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kendatipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain Pasal 1458 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.¹⁰⁰

Peralihan hak dengan adanya jual beli sebagaimana telah dijelaskan di atas harus didahului dengan akta. Pengertian akta adalah suatu dokumen yang dibuat dengan maksud sebagai bukti yang harus memenuhi 3 ketentuan, yaitu dibuat dalam sebuah tulisan, ditandatangani, serta digunakan untuk pembuktian di persidangan. Akta dapat dibedakan menjadi dua, yaitu akta di bawah tangan (diciptakan sendiri para pihak terkait tanpa bantuan pegawai yang berwenang) dan akta autentik

¹⁰⁰ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 29.

sebagaimana disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herzeine Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 1868 KUHPerdara, yang mengatur bahwa pada intinya akta autentik merupakan: 1. Surat atau akta yang dibuat yang ditentukan oleh undang-undang; 2. Di hadapan pejabat umum yang berwenang; dan 3. Sebagai bukti yang cukup bagi para pihak di dalamnya.

Khusus perihal peralihan jual beli tanah, akta yang dibuat adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli dilakukan dengan cara penjual, pembeli, dan saksi menghadap ke PPAT dengan mengemukakan maksud dan tujuannya untuk melakukan jual beli dengan tujuannya membuat AJB. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dalam hal ini harus membawa semua surat asli dan fotokopi yang terkait dengan tanah seperti sertifikat (bila sudah ada), AJB (bila sudah ada), girik (pethok, kekitir), dan saksi.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama-lamanya dan pembayaran

harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.

Praktiknya, dalam proses jual beli tanah memungkinkan terjadi sengketa. Menurut J. G. Meril, sengketa adalah perselisihan mengenai masalah fakta, hukum atau politik di mana tuntutan atau pernyataan suatu pihak ditolak, dituntut balik atau diingkari oleh pihak lain. Dapat diartikan sengketa pertanahan secara umum terjadi karena adanya perselisihan kepentingan antara para pihak pada sebuah objek tanah. Dengan adanya sengketa akan memberikan dampak pada AJB tersebut bisa batal demi hukum atau dibatalkan.¹⁰¹ Pembatalan AJB melalui putusan pengadilan, dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta maupun kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah akta terkait. Adanya kelalaian yang telah tertulis dalam akta tersebut dapat mengakibatkan terjadinya gugatan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Apabila AJB yang dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak sah dalam sebuah gugatan, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu lahiriah, formal, dan materiil.

Gugatan yang dapat membuktikan keabsahan AJB mengakibatkan akta yang bersangkutan tetap sah dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Hal ini berlaku sebaliknya, jika ketidakabsahan akta dapat dibuktikan di persidangan yaitu terdapat salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, maka

¹⁰¹ A'an Efendi, 2016, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 30.

akta tersebut dapat terjadi penurunan status menjadi akta di bawah tangan, terlebih menjadi batal demi hukum.¹⁰²

Khususnya di Kabupaten Tegal transaksi jual beli tanah merupakan bagian dari kegiatan pemenuhan kebutuhan akan tanah untuk berbagai keperluan, seperti pemukiman. Transaksi jual beli tanah tersebut tidak luput dari berbagai permasalahan yang menimbulkan sengketa pertanahan seperti adanya penipuan di dalamnya yang menyebabkan batalnya AJB. Salah satu contoh kasus batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan di Kabupaten Tegal yakni sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 38/Pdt/G/2012/PN.Slw.

Kasus tersebut melibatkan pihak penggugat dengan 4 (empat) orang tergugat. Kejadiannya berawal pada November 2011, terjadi jual beli sebidang tanah antara penggugat dengan tergugat III. Adapun obyek jual beli tanah dimaksud berupa sebidang tanah sawah yang terletak di Dcsa Karangmangu, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No 99/Karaugmangu Persil 77, dengan luas 760 M2, atas nama Sulistyowati (Tergugat I) selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

Terjadinya jual beli tanah obyek sengketa bermula dari pertemuan penggugat dengan Tergugat III yang mengaku sebagai pemilik dari objek sengketa tersebut. Atas kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa dimaksud, selanjutnya Penggugat dan Tergugat III sepakat untuk datang menemui Tergugat IV (PPAT) di kantornya, untuk melakukan transaksi jual beli. Di hadapan Tergugat IV di kantornya,

¹⁰² Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris," *Mimbar Hukum* 20, no. 1 (2008): hlm. 52

Tergugat III mengaku sebagai pemilik obyek sengketa tetapi belum dibalik nama atau tanah obyek sengketa masih bernama pemilik Sulistyowati (Tergugat I).

Penggugat dan tergugat sepakat melakukan jual beli tanah obyek sengketa dengan harga Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah). Selanjutnya Penggugat melakukan pelunasan pembelian obyek sengketa dimaksud secara bertahap. Penggugat dalam melakukan pembayaran jual beli tanah obyek sengketa diterima oleh Tergugat III di hadapan Tergugat IV dengan harga Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah). Adapun rincian pembayaran harga tanah obyek sengketa yang dilakukan secara bertahap yakni berupa uang tunai sejumlah Rp. 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) dan 1 Unit Mobil Jenis Suzuki Escudo No. Pol. B 2568 QD, atas nama Koendriyono yang dihargai Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

Mengingat sertipikat obyek sengketa dimaksud masih atas nama Tergugat I, maka Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV datang menemui Tergugat I di rumahnya untuk memastikan kebenaran data sertipikat dimaksud. Pada pertemuan tersebut selanjutnya diketahui bahwa Tergugat III hanya seorang makelar tanah dan Tergugat I dan II pun mengetahui bahwa pembeli Objek Sengketa tersebut sebenarnya adalah Penggugat itu sendiri.

Akhirnya akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV dengan pihak pembeli Penggugat dan Penjual Tergugat I. Pembuatan akta jual beli antara penggugat dengan Tergugat I disebabkan sudah diketahui siapa pembeli sebenarnya dari objek sengketa tersebut yaitu Penggugat yang selaku Pembeli dan Tergugat I adalah sebagai Penjual. Selain itu sudah diketahui juga bahwa seluruh pelunasan

dalam pembayaran pembelian obyek sengketa tersebut sudah dipegang oleh Tergugat III. Selanjutnya sertipikat beserta AJB tersebut diserahkan dan dibawa oleh Tergugat IV.

Tergugat III diketahui baru menyerahkan uang Pembelian Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat I sejumlah Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Setelah ditanda tangannya AJB tersebut Tergugat I dan II tiba tiba datang menemui Tergugat IV dan kemudian mengambil secara paksa sertipikat asli obyek sengketa tersebut beserta AJB yang sudah ditandatangani tersebut dari penguasaan Tergugat IV dengan alasan belum lunas pembayarannya.

Kemudian Penggugat merasa telah dirugikan oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat I dan Tergugat II mengambil paksa dari Tergugat IV berupa sertipikat obyek sengketa beserta AJB yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dan kini AJB tersebut berdasarkan pengakuan Tergugat I maupun Tergugat II telah hilang.

Perbuatan Tergugat I dan II dimaksud adalah perbuatan melawan hukum. Tergugat III setelah mengetahui terjadinya pembatalan jual beli tersebut tiba-tiba langsung menghilang dan tidak jelas keberadaannya, Penggugatpun telah dirugikan oleh Tergugat III, karena seluruh biaya pembelian obyek sengketa tersebut sudah dipegang oleh Tergugat III dan karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat III kepada Pihak Kepolisian Sektor Dukuhtrri pada tanggal 14 Maret 2012 Nomor LP/13/III/2012/Jateng/Res.Dkt yang dilanjutkan prosesnya hingga sampai tingkat pengadilan dan telah memperoleh Putusan dari Pengadilan Negeri Slawi pada

tanggal 28 Agustus 2012 Nomor 102/Pid.B/2012/PN.Slw dan telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Tergugat III dinyatakan secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan, dan dijatuhi hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan.

Penggugat dalam gugatannya mengemukakan bahwa Tergugat IV yang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tidak menahan ataupun menunggu persetujuan dari Penggugat dengan memberikan AJB berikut sertifikat obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena jelas bahwa fungsi dari AJB yang dibuat oleh PPAT ini merupakan suatu bukti yang secara autentik telah terjadi jual beli sebidang tanah tertentu pada hari tertentu oleh pihak-pihak tertentu yang tersebut di dalamnya serta sebagai syarat pendaftaran jual beli tanahnya pada Kantor Pertanahan, oleh karena itu sangat jelas sekali dalam hal ini Penggugat telah dirugikan.

Penggugat dalam gugatannya juga mengemukakan kerugian yang telah dialaminya dalam perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dimaksud. Adapun kerugian yang dialami penggugat tersebut yakni sejumlah Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut : uang tunai Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah), 1 unit mobil Escudo senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Penggugat sudah melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, tetapi tidak ditanggapi serius oleh Para Tergugat.

Berdasarkan keadaan dimaksud maka penggugat mengajukan gugatan kepada Hakim Pengadilan Negeri Slawi. Adapun gugatan yang diajukan penggugat supaya Hakim Pengadilan Negeri Slawi memutus perkara dimaksud yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum; menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat sejumlah Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah); menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) terhadap Obyek Sengketa.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh penggugat Hakim Pengadilan Negeri Slawi dalam pemeriksaan di sidang pengadilan memberikan pertimbangan dengan mendasarkan kepada keterangan saksi-saksi Penggugat dikaitkan dengan bukti-bukti surat Penggugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III melakukan kesepakatan jual beli tanah dengan Tergugat II dan Penggugat. Perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat III dengan Tergugat II menempatkan Tergugat III sebagai pembeli tanah obyek sengketa dan Tergugat II sebagai penjual tanah obyek sengketa, sedangkan pada perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat III dengan Penggugat menempatkan Tergugat III sebagai penjual tanah obyek sengketa dan penggugat sebagai pembeli tanah obyek sengketa.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan Tergugat III batal demi hukum demikian pula akta jual beli tanah obyek sengketa antara penggugat dengan Tergugat III yang penandatungannya dalam blangko AJB dinyatakan batal demi hukum.

Pertimbangan Majelis Hakim dimaksud mendasarkan kepada bukti Tergugat I dan Tergugat II khususnya bukti berupa salinan putusan perkara pidana atas nama Tergugat III telah teruyata bahwa Tergugat III melakukan tindak pidana penipuan terhadap Penggugat, atas dasar bukti tersebut maka kesepakatan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat III yang tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik tanah tersebut adalah cacat hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum, dan bahwa suatu perjanjian yang lahir oleh adanya tipu muslihat mengandung kehendak yang cacat, sehingga secara hukum tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Menurut Pasal 1321 KUH Perdata bahwa “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh karena paksaan atau penipuan”, sehingga perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalil gugatan Penggugat mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah mengambil sertipikat dan Akta Jual Beli yang ada dalam penguasaan Tergugat IV telah dibenarkan dan diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV.

Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pertimbangan di atas dan penandatanganan blangko AJB berkaitan erat dengan kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat III maka blangko AJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak, bahwa Tergugat I dan

Tergugat II mengambil sertipikat atas nama Tergugat I adalah untuk melindungi hak/kepentingannya agar tanah obyek sengketa tersebut tidak beralih tangan kepada Penggugat sebagai akibat dari perbuatan Tergugat III. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai penggugat dapat membuktikan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Oleh karena Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagaimana yang dimintakan dalam petitum ke-3 (tiga) gugatan penggugat namun mengenai jumlah uang yang harus dikembalikan adalah sebatas kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp.205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah). Bahwa dengan pertimbangan tersebut maka petitum ke-2 (dua) dan ke-3 (tiga) Penggugat dapat dikabulkan sebagian.

Berdasarkan pertimbangan hukum yang telah disampaikan tersebut di atas majelis hakim Pengadilan Negeri Slawi memberikan putusannya sebagai berikut:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
- b. Menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menghukum Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 205.000:000,- (dua ratus lima juta rupiah);
- d. Menghukum Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 426.000,- (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- e. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.

Berdasarkan contoh kasus tersebut di atas nampak terjadinya tindak pidana penipuan dalam pembuatan AJB tanah antara Penggugat dengan Tergugat III.

Tindak pidana penipuan dimaksud sudah mendapatkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan. Penipuan dimaksud terjadi karena adanya tpu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat III yang mengaku sebagai pemilik tanah obyek sengketa padahal pemilik tanah obyek sengketa adalah Tergugat II yang melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat III namun perjanjian tersebut belum selesai karena harga tanah belum dibayar seluruhnya oleh Tergugat III sehingga kepemilikan tanah obyek sengketa belum beralih dari Tergugat II kepada Tergugat III namun Tergugat III melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Tergugat III. Penggugat telah melakukan pelunasan pembelian tanah kepada Tergugat III sehingga dalam hal ini Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat III karena Penggugat tidak dapat mendapatkan sertipikat tanah obyek sengketa karena sertipikat tanah obyek sengketa yang berada pada Tergugat IV selaku PPAT diambil paksa oleh Tergugat II dan Tergugat I karena Tergugat III belum melunasi pembayaran pembelian tanah obyek sengketa.

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa kesepakatan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat III yang tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik tanah tersebut adalah cacat hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum, dan bahwa suatu perjanjian yang lahir oleh adanya tipu muslihat mengandung kehendak yang cacat, sehingga secara hukum tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Menurut

Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh karena paksaan atau penipuan.

Berdasarkan hal tersebut maka implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan pada kasus dimaksud yakni perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan pihak yang melakukan penipuan harus memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.

Syarat perjanjian yang telah diatur Pasal 1320 KUHPerdata dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu syarat subjektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif meliputi kesepakatan dan kecakapan, yaitu mengenai para pihak yang menjadi subjek dalam membuat perjanjian. Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Artinya, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan kausa halal, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.¹⁰³

Berdasarkan contoh kasus tersebut di atas maka syarat yang tidak terpenuhi yakni syarat obyektif. Syarat obyektif merupakan syarat mengenai obyek perjanjian. Pada kasus tersebut obyek perjanjian yakni perbuatan jual beli tanah yang dilakukan dengan tipu muslihat atau penipuan. Artinya syarat kausa yang halal dalam perjanjian dimaksud tidak terpenuhi sehingga perjanjian batal demi hukum atau

¹⁰³ Subekti, 1980, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 13

dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga pihak yang dirugikan, dalam hal ini dapat meminta ganti kerugian kepada Tergugat karena Penggugat sudah melakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat III.

Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas maka syarat kebatalan dapat dibagi menjadi dua yaitu: a. Dapat dibatalkan, yakni apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu sepakat mereka yang mengikat diri dan kecakapan membuat perjanjian. b. Batal Demi Hukum yakni apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Cacat Kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini merupakan tidak sempurnanya suatu kata sepakat.¹⁰⁴ Menurut Pasal 1321 KUH Perdata suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak jika kesepakatan terjadi berdasarkan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*), atau penipuan (*bedrog*).

Menurut ketentuan Pasal 1328 ayat (1) KUH Perdata “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain

¹⁰⁴ Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 217.

tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.” Selanjutnya dalam Pasal 1328 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

KUH Perdata tidak memberikan pengaturan dengan tegas tentang unsur-unsur apa saja yang wajib ada atau mengenai apa yang harus dilakukan pembuktian oleh pihak sebagai korban penipuan supaya bisa disebut telah terjadi penipuan. Mengenai hal demikian dapat digunakan doktrin-doktrin yang dipaparkan oleh para ahli antara lain berikut ini:

a. J. Satrio

J. Satrio mengemukakan pendapatnya bahwa perbuatan penipuan terdapat tipu muslihat (*kunstgrepen*), sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.¹⁰⁵ Mendasarkan terhadap pasal dimaksud bisa dikatakan bahwa penipuan di dalamnya terkandung unsur kesengajaan yang dilakukan oleh salah satu pihak pada perjanjian sebagai upaya melakukan pengelabuan terhadap pihak lain atau pihak lawan, yang menyebabkan pihak lawan dimaksud menyepakati untuk tunduk terhadap perjanjian yang dibuat di antara para pihak tersebut.

J. Satrio juga berpendapat bahwa terdapat hal penting yang harus diketahui agar orang yang merasa tertipu dapat berhasil melaksanakan tuntutan, maka ia wajib membuktikan di depan hakim bahwa:¹⁰⁶ 1) Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu. 2)

¹⁰⁵ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.355.

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 359

Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak menutup perjanjian tersebut dengan syarat-syarat seperti yang ditentukan dalam perjanjian.

b. Subekti

Menurut Subekti, penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.¹⁰⁷

c. R. Wirjono Prodjodikoro

R. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan doktrin bahwa lazimnya dianggap satu macam kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat. Tetapi kalau hanya ada satu pembohongan, pembatalan persetujuan dapat dituntut dengan alasan kehilafan (*dwaling*).¹⁰⁸

d. Satochid Kartanegara

Menurut Satochid Kartanegara bahwa tipu muslihat sendiri adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kepercayaan atau memberikan kesan kepada orang yang digerakkan sehingga seolah-olah sesuai dengan kebenaran.¹⁰⁹

e. Samuel M.P Hutabarat

¹⁰⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm.24

¹⁰⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1 Sumur, Bandung, hlm.34-36.

¹⁰⁹ Nilma Suryani, "Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan," *Dictum*, (Mei 2014), hlm.10.

Samuel M.P Hutabarat dalam bukunya berpendapat bahwa tindakan penipuan harus memenuhi salah satu dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut:¹¹⁰

1) Penipuan tersebut harus mengenai fakta

Penipuan terjadi terhadap fakta-fakta yang ada dalam suatu perjanjian yang mana fakta tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan kenyataan yang ada.

2) Penipuan tersebut harus terhadap fakta substansial

Penipuan yang telah dengan sengaja melakukan suatu tindakan dengan segala persiapan seperti dokumen palsu atau objek perjanjian palsu.

3) Pihak yang dirugikan berpegangan pada fakta yang ditipu tersebut

Terhadap semua yang dikatakan oleh penjual tentang objek dari perjanjian tidak berdasar kenyataan sehingga jika hal ini diketahui oleh pembeli pada saat penawaran maka sudah jelas pembeli tidak akan mau menutup perjanjian tersebut dengan penjual

4) Penipuan dengan cara tidak terbukanya informasi

Penipuan tidak hanya dengan pernyataan yang tidak sesuai kenyataan melainkan juga terhadap suatu informasi yang tidak diungkapkan.

5) Penipuan dengan kebenaran sebagian

Dalam hal ini penipuan terjadi dengan hanya mengungkapkan fakta-fakta yang baik saja sementara fakta yang buruk tidak diungkapkan sehingga terjadi penyesatan informasi.

¹¹⁰ Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan, hlm.38-40.

6) Penipuan dalam bentuk tindakan

Selain dalam bentuk pernyataan, penipuan juga dapat dilakukan dengan suatu tindakan tertentu, misalnya pembelian barang bergerak yang dilakukan dengan pembayaran melalui cek namun ternyata cek yang diterima adalah cek kosong

Berdasarkan doktrin-doktrin yang disebutkan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terjadi apabila adanya unsur sengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar, dan terhadap suatu kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat, dan memiliki hubungan kausal yaitu seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.

Berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata, maka pihak yang ditipu wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah melakukan penipuan. Untuk membuktikan dalil gugatan, penggugat dapat mengajukan alat bukti. Alat pembuktian yang dapat diajukan penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1866 KUHPerdata adalah sebagai berikut: a. Bukti tertulis b. Bukti saksi c. Persangkaan-persangkaan d. Pengakuan, dan e. Sumpah.

Pada kasus jual beli tanah obyek sengketa penelitian ini, bahwa untuk membuktikan pihak Tergugat III telah melakukan penipuan maka Tergugat mengajukan bukti berupa putusan pengadilan mengenai tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Tergugat III. Dalam hal ini perbuatan penipuan yang

dilakukan oleh Tergugat III telah mendapatkan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Atas dasar bukti tersebut penggugat melakukan gugatan ganti kerugian terhadap perbuatan Tergugat III.

Akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif yaitu kesepakatan yang mana terdapat cacat kehendak berupa adanya penipuan maka terhadap perjanjian dapat dibatalkan. Jadi dengan kata lain pembatalan atas suatu perjanjian dapat dimintakan jika tidak terjadi kesepakatan yang bebas membuat perjanjian baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian tersebut dibuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1321 hingga 1328 KUHPerdara.¹¹¹ Sebagaimana yang juga telah dinyatakan dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dalam permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian dapat diajukan dalam gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUH Perdata. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan

¹¹¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Hapusnya Perikatan*, ed.1 cet 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm185.

karena tindak pidana penipuan yakni perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan dapat diajukan pembatalan berdasarkan ketentuan Pasal 1328 jo Pasal 1449 KUH Perdata. Pihak yang melakukan penipuan harus memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan dalam hal batalnya akta jual beli dimaksud menimbulkan kerugian.

Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum maka tindakan Penggugat yang melakukan gugatan ke pengadilan terhadap Para Tergugat merupakan upaya Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai peristiwa hukum berkaitan dengan kerugian yang dialaminya sehubungan dengan adanya jual beli tanah obyek sengketa yang di dalamnya terdapat penipuan yang dilakukan oleh Tergugat III. Kepastian mana termasuk mengenai pengganti kerugian atas kerugian yang dialami Penggugat.

Ditinjau dari teori kepastian hukum bahwa untuk memberikan kepastian hukum maka suatu perjanjian jual beli tanah yang ditungkan ke dalam AJB sebagaimana dikehendaki para pihak harus memenuhi syarat-syarat syahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni meliputi adanya kata sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab (*causa*) yang halal. Tidak terpenuhinya syarat syahnya suatu perjanjian dapat menimbulkan konsekuensi perjanjian menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkannya suatu perjanjian.

Syarat syahnya perjanjian dimaksud berkaitan dengan subyek dan obyek suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berhubungan dengan subyek suatu

perjanjian atau syarat subyektif. Adapun syarat ketiga dan keempat merupakan persyaratan yang berkaitan dengan obyek perjanjian atau syarat obyektif. Perbedaan kedua syarat syahnya perjanjian dimaksud berhubungan dengan permasalahan kebatalan suatu perjanjian yakni mengenai batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) suatu perjanjian dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian.

Jika suatu persyaratan obyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian dimaksud menjadi batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Jika persyaratan subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dimaksud bisa dilakukan pembatalan atau dibatalkan atau sepanjang perjanjian dimaksud belum atau tidak dilakukan pembatalan berdasarkan putusan pengadilan, maka perjanjian yang dimaksud masih terus berlaku.

Berdasarkan hal demikian maka dalam perkara sengketa antara penggugat dan tergugat dalam penelitian ini terdapat syarat subyektif dan obyektif dalam perjanjian yang tidak terpenuhi sehingga menjadi tidak terpenuhinya kepastian hukum. Pada syarat subyektif tidak terpenuhi karena adanya cacat kehendak berupa adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai subyek perjanjian yang menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan. Pada syarat obyektif tidak terpenuhinya syarat suatu sebab (*causa*) yang halal menyebabkan perjanjian batal demi hukum yakni perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian.

Berdasarkan hal demikian maka dapat dikatakan bahwa tindak pidana penipuan dalam pembuatan suatu perjanjian dapat dipandang ke dalam dua aspek syarat syahnya perjanjian yakni aspek subyektif perjanjian dan aspek obyektif perjanjian.

Pada aspek subyektif perjanjian berkaitan dengan subyek atau pembuat perjanjian. Adanya tindak pidana penipuan menunjukkan adanya yang merupakan tidak sempurnanya suatu kata sepakat. Selain itu cacat kehendak yang dialami oleh para pihak pembuat perjanjian, yakni tidak terjadi kesepakatan yang bebas membuat perjanjian baik karena sudah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan terhadap salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian dimaksud dibuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1321 hingga 1328 KUHPerdara sehingga perjanjian dapat dibatalkan.

Pada aspek obyektif tindak pidana penipuan dalam perjanjian menunjukkan tidak terpenuhinya syarat suatu sebab (*causa*) yang halal. Hal ini mengingat perjanjian jual beli merupakan perbuatan yang halal manakala dilakukan sebagaimana syarat-syarat jual beli menurut peraturan yang mengatur jual beli baik menurut hukum positif maupun hukum Islam. Syarat halal jual beli menjadi tidak terpenuhi karena adanya perbuatan tindak pidana penipuan yang merupakan perbuatan yang melanggar norma-norma dalam kehidupan masyarakat, baik norma hukum maupun norma agama. Hal demikian menyebabkan kepastian hukum mengenai syarat obyektif perjanjian menjadi tidak terpenuhi sehingga perjanjian batal demi hukum.

Putusan pengadilan juga merupakan bagian dari kepastian hukum mengenai batalnya Akta Jual Beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat III. Batal demi hukum perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dimaksud memberikan konsekuensi bahwa perjanjian jual beli tanah dianggap tidak pernah ada sehingga pihak yang menimbulkan kerugian dari adanya perjanjian jual beli tanah dimaksud harus mengganti kerugian tersebut kepada pihak yang dirugikan. Pada perkara jual beli tanah obyek sengketa tersebut pihak Tergugat III menimbulkan kerugian terhadap pihak Penggugat yakni berupa pembayaran harga tanah yang telah dibayar seluruhnya oleh Penggugat sehingga Tergugat III harus mengganti kerugian Penggugat tersebut.

Apabila dikaji dengan mengkaitkan teori kepastian hukum bahwa AJB merupakan suatu akta autentik sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum mengenai adanya peristiwa jual beli tanah antara para pihak. Kepastian hukum dimaksud merupakan kepastian mengenai sahnya perjanjian yang dibuat para pihak yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata, jika dihubungkan terhadap teori kepastian hukum sebagai suatu perjanjian tidak bisa dilakukan pembatalan oleh PPAT disebabkan bentuk pembatalan akta tersebut para pihak yang membatalkan serta dapat dilakukan pembatalan oleh hakim dengan mendasarkan pada permohonan dari para pihak

yang melakukan pembuatan perjanjian, berdasarkan terhadap bentuk kepastian hukum yang sudah dipaparkan oleh ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.¹¹²

Kepastian hukum juga diberikan terhadap para pihak dari akta PPAT dimaksud sebagai akta autentik. Autentik mengandung arti yang mempunyai sifat umum, bersifat jabatan, memberikan fungsi sebagai alat pembuktian yang sempurna (dari surat-surat). Kepastian hukum juga diberikan oleh jabatan PPAT yang secara istimewa mendapatkan penunjukan untuk melakukan pembuatan akta autentik baik atas permintaan atau atas perintah.

Menurut Habib Adjie akta PPAT dapat dilakukan pembatalan melalui putusan pengadilan. Pembatalan dimaksud tidak hanya disebabkan karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT saja dalam pembuatan akta, namun demikian pembatalan terhadap akta PPAT juga bisa dilakukan karena sebab kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh para pihak yang saling mengikatkan diri pada akta dimaksud, hal demikian membawa konsekuensi dengan adanya kesalahan atau kelalaian menimbulkan ada gugatan dari salah satu pihak.¹¹³ Kadang-kadang pada proses perdata, seorang PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena pada akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata.

Hal demikian seperti halnya yang terjadi pada perkara dalam penelitian ini dimana pembatalan AJB oleh pengadilan dilakukan karena dalam pembuatan

¹¹² Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan dalam Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm.91

¹¹³ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm 68

AJB adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam AJB berupa penipuan. Pembatalan dimaksud muncul setelah adanya gugatan ke pengadilan dari pihak yang merasa dirugikan dan turut membawa PPAT sebagai pihak yang turut tergugat. Putusan pembatalan AJB dimaksud oleh pengadilan merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dari adanya pelanggaran kepastian hukum sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Dasar hukum dibatalkannya akta yang pembuatannya dilakukan PPAT sehubungan adanya jual beli tanah yakni sebagai perbuatan hukum, juga harus ditulis pada sebuah akta autentik. Akta autentik yang pembuatannya dilakukan PPAT dan pada akhirnya bisa dilakukan pembatalan Putusan Pengadilan. Pembatalan akta bisa disebut sah jika dalam melakukan pembuatan akta autentik terkait pada tanah tidak melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi akta autentik bisa disebut tidak sah jika melakukan perbuatan melawan hukum misalnya penipuan. Sebagai gambaran kaitannya akta yang dibuat PPAT tidak sah yakni terhadap proses jual beli yang dilakukan berdasarkan penipuan atau pemaksaan oleh salah satu pihak, maka akta tersebut akan menjadi batal demi hukum.¹¹⁴

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, dapatlah dikatakan bahwa hal yang menjadi penyebab akta autentik dibatalkan yakni tidak adanya kesepakatan antara para pihak. Tidak adanya kesepakatan para pihak dimaksud disebabkan adanya pelanggaran Pasal 1320 KUH perdata. Berdasarkan hal demikian itulah

¹¹⁴ Ridwan Indra R.A. 1996, *Ragam Perjanjian di Indonesia*. CV. Trisula, Jakarta, hlm. 4

pengadilan bisa memberikan putusannya bahwa AJB yang dibuat di hadapan PPAT batal demi hukum.

B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Batal Karena Adanya Penipuan

Batalnya AJB hak atas tanah karena adanya penipuan di dalamnya dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak dalam akta. Seperti pada kasus dalam penelitian ini AJB batal demi hukum karena adanya penipuan yang menyebabkan pihak pembeli mengalami kerugian sehingga mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Tanggungjawab PPAT muncul disebabkan adanya kesalahan yang dilakukan di dalam melaksanakan tugas jabatan dan kesahaan dimaksud menyebabkan timbulnya kerugian untuk orang yang meminta jasa pelayanan PPAT. Menurut bahasa yang sederhana dapat dikatakan bahwa setiap tugas atau kewajiban yang didasarkan atas kewenangan yang sah baik yang bersumber dari undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggungjawab pada si pelaksana tugas atau kewajiban itu.¹¹⁵

Menurut wawan setiawan setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggungjawab dari padanya. Oleh karena PPAT diberi kewenangan membuat akta autentik, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta autentik yang sah. Sebagai konsekuensinya PPAT sebagai

¹¹⁵ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hlm. 17

pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik harus bertanggungjawab, apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat PPAT tersebut.¹¹⁶

Apabila AJB yang merupakan akta autentik saat pembuatan terdapat cacat hukum di dalamnya yang semata-mata dikarenakan dari kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dan selanjutnya akta dimaksud berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka PPAT dimaksud yang melakukan pembuatan akta itu wajib bertanggungjawab terhadap kesalahan yang timbul disebabkan notaris dimaksud melakukan suatu kecerobohan.¹¹⁷

Berdasarkan hal demikian maka dalam hal suatu AJB yang batal disebabkan karena adanya tindak pidana penipuan maka PPAT yang melakukan pembuatan AJB dimaksud dapat dimintai pertanggungjawaban atas batalnya AJB dimaksud. Pertanggungjawaban tersebut timbul manakala terdapat kerugian yang diderita oleh para pihak atau salah satu pihak dan kerugian dimaksud merupakan suatu kesalahan dari PPAT. Namun apabila batalnya AJB karena adanya tindak pidana penipuan yang menimbulkan kerugian namun kerugian dimaksud bukan karena kesalahan PPAT maka PPAT dimaksud tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya. Hal ini disebabkan bisa saja kesalahan dalam AJB yang di dalamnya terdapat tindak pidana

¹¹⁶ Wawan Setiawan, 1991, Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta, Makalah dalam Seminar Nasional sehari Ikatan Notaris Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro, Semarang, tanpa halaman.

¹¹⁷ Wawancara dengan Herningsih, Notaris / PPAT Kabupaten Tegal. Tanggal 15 Mei 2023;

penipuan bukan karena kesalahan PPAT namun disebabkan oleh pihak lain seperti oleh karena salah satu pihak yang beritikad tidak baik.¹¹⁸

Hal demikian seperti yang terjadi dalam kasus penelitian ini dimana perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III terdapat cacat hukum karena adanya penipuan. Hal demikian menyebabkan AJB yang masih dalam bentuk blangko yang telah ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I karena ternyata Tergugat III bukan pemilik tanah namun pemilik tanah adalah Tergugat I menjadi batal demi hukum. Batalnya AJB antara Penggugat dengan Tergugat III dimaksud karena adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat III yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian. Akan tetapi batalnya AJB dimaksud bukan karena kesalahan PPAT sehingga PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap kerugian yang diderita Penggugat. Hal demikian mendasari pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mempertimbangkan petitum Penggugat agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum namun hanya Tergugat III yang dinyatakan oleh Majelis Hakim yang melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut sebagai dasar tanggungjawab pengganti kerugian sehingga ganti kerugian atas kerugian yang dialami Penggugat dibebankan kepada Tergugat III dan PPAT (Tergugat IV) dibebaskan dari tanggung jawab memberikan ganti rugi kepada Penggugat.

Menurut penulis tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan pembuatan AJB antara Penggugat dengan Tergugat III dalam blangko AJB kosong dan PPAT selaku Tergugat IV memberikan saran agar AJB terhadap tanah obyek

¹¹⁸ Wawancara dengan Herningsih, Notaris / PPAT Kabupaten Tegal. Tanggal 15 Mei 2023;

sengketa tersebut ditandatangani atas nama Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pihak pembeli merupakan tindakan yang tidak tepat. Hal tersebut disebabkan transaksi jual beli tanah obyek sengketa sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III. Sedangkan Tergugat III terikat jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat II (Pemilik tanah sebenarnya dengan sertipikat atas nama Tergugat I) yang belum dibayar lunas oleh Tergugat III sehingga Tergugat III belum berkedudukan sebagai pemilik tanah obyek sengketa. Hal ini akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Hal tersebut terbukti akhirnya jual beli tanah antara Terdakwa II dengan Terdakwa III batal dengan dikembalikannya uang pembayaran yang belum lunas oleh Tergugat II dari Tergugat III. Akhirnya perjanjian jual beli tanah obyek sengketa merugikan Penggugat karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah obyek sengketa kepada Tergugat III sedangkan Tergugat III batal memiliki tanah obyek sengketa yang seharusnya diserahkan kepada Penggugat selaku pembeli tanah dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat III.

Penulis memahami tindakan Notaris yang menyarankan agar AJB ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I mengingat Tergugat I merupakan pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat yang dimiliki Tergugat II. Hal ini dengan harapan Tergugat III akan melunasi pembayaran jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat II sehingga Penggugat nantinya akan dapat langsung melakukan balik nama tanah obyek sengketa yang dibeli dari Tergugat III tanpa melibatkan Tergugat III. Akan tetapi ternyata Tergugat III tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah tersebut dan Tergugat II membatalkan perjanjian jual beli tanah serta mengambil sertipikat dari penguasaan PPAT (Tergugat IV) untuk

melindungi kepentingan Tergugat II dan Tergugat I sebagai pemilik tanah. Hal ini merugikan Penggugat yang telah membayar lunas pembelian tanah obyek sengketa dari Tergugat III yang bukan berkedudukan sebagai pemilik tanah karena batalnya jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat II. Berdasarkan hal tersebut maka perlu kehati-hatian dan ketelitian seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. PPAT harus dapat memastikan bahwa pembuatan akta tidak akan menimbulkan permasalahan di kemudian.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya dalam pembuatan akta mengakomodir kepentingan para pihak yang menghadap pada PPAT tersebut. Segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak yang akan menuangkan perbuatan hukumnya pada suatu akta harus disampaikan dengan kejujuran. Namun demikian kadangkala terdapat pihak yang beritikad tidak baik dalam pembuatan akta dengan menyampaikan hal-hal yang tidak semestinya seperti data – data yang palsu ataupun adanya penipuan di dalamnya. Apabila PPAT sudah melakukan tugasnya dengan baik sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang akan tetapi masih terdapat hal-hal yang menimbulkan kerugian bagi klien yang disebabkan adanya cacat hukum dalam akta maka PPAT dimaksud dapat dibebaskan dari tanggungjawabnya.¹¹⁹

Mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta autentik yang mengandung cacat yuridis Nyoman Gede Yudara, menyatakan bahwa jika terdapat akta autentik yang di dalamnya terdapat cacat yuridis dalam pembuatannya, maka PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya.¹²⁰ Apabila PPAT karena

¹¹⁹ Wawancara dengan Mulyono, Notaris / PPAT Kabupaten Tegal, Tanggal 15 Mei 2023;

¹²⁰ Nyoman Gede Yudara, 1989, Apa dan Siapa Notaris itu, Makalah sumbangan pemikiran temu ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Pandaan Jawa Timur, tanpa halaman.

kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian pihak klien maka tanggungjawab yang dapat dibebankan kepada PPAT dimaksud dapat berbentuk pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian mana harus dibuktikan bahwa diakibatkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh PPAT tersebut.¹²¹

Tanggungjawab PPAT terjadi dalam hubungannya dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada PPAT berdasarkan wewenang yang diberikan oleh hukum. Realisasi dari bentuk tanggungjawab ini adalah upayaupaya maksimal dari seorang PPAT untuk menghasilkan suatu akta autentik yang diakui keabsahannya secara hukum. Tanggungjawab ini tidak hanya pada proses pembuatan akta autentik, sampai dengan terwujudnya akta autentik tersebut, namun juga timbul pada saat setelah akta autentik terbentuk, yang menimbulkan permasalahan hukum yang disebabkan ketidakabsahan akta tersebut. Pertanggungjawaban PPAT juga terjadi apabila PPAT melakukan penyimpangan atau pelanggaran terhadap persyaratan pembuatan akta yang konsekuensi akhirnya akta tersebut dinyatakan tidak sah. Jadi, dalam hal akta yang diterbitkan oleh PPAT tersebut kemudian terdegradasi mejadi akta dibawah tangan, yang disebabkan oleh kesalahan PPAT akibat pelanggaran persyaratan dalam pembuatannya, maka tetap menjadi tanggungjawab PPAT.¹²²

Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian mengenai bentuk tanggungjawab PPAT, yakni sebagai berikut:

1. PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta secara baik dan benar, yang mengandung arti bahwa PPAT karena jabatannya dalam pembuatan akta

¹²¹ Wawancara dengan Herningsih, Notaris / PPAT Kabupaten Tegal. Tanggal 15 Mei 2023;

¹²² Nyoman Gede Yudara, *Op Cit*, hlm. hlm. 18

terpenuhinya kehendak hukum dan permintaan dari para pihak yang mempunyai kepentingan.

2. PPAT mendapatkan tuntutan mewujudkan akta yang bermutu, yang mengandung makna akta yang dibuat tersebut sebagaimana ditentukan peraturan hukum dan yang dikehendaki para pihak yang mempunyai kepentingan terhadap akta dimaksud dalam arti yang sebenar-benarnya bukan mengada-ada. PPAT wajib memberikan penjelasan kepada para pihak yang mempunyai kepentingan mengenai kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuat PPAT.
3. Mempunyai dampak positif, yang mengandung arti siapapun akan memberikan pengakuan bahwa akta PPAT dimaksud memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹²³

Mendasarkan terhadap kepentingan tersebut, bisa disebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum dalam melaksanakan tugas jabatan mendapatkan amanah yang berasal dari dua sumber yakni berikut ini:

1. Anggota masyarakat yang sebagai klien PPAT tersebut menghendaki supaya PPAT dalam pembuatan akta autentik untuk pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan secara tersirat berdasarkan suatu kalimat “penuhilah persyaratan formal untuk keabsahan sebagai akta autentik”.
2. Amanah yang diperintahkan oleh undang-undang secara tidak langsung bagi PPAT, supaya terhadap perbuatan hukum tertentu dituangkan dan dinyatakan di dalam suatu akta autentik, hal demikian mengandung arti bahwa adanya ikatan

¹²³ Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Perjanjian*, Bandung, hlm. 93-94.

dan kewajiban terhadap PPAT agar PPAT taat terhadap peraturan yang menentukan syarat untuk sahnya sebagai akta autentik.¹²⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut bekerja secara benar dan profesional, sehingga produk PPAT berupa akta autentik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkannya, akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT adalah akta autentik dan keautentikannya bertahan terus, bahkan sampai sesudah PPAT itu meninggal dunia, tanda tangannya pada akta itu tetap mempunyai kekuatan hukum, walaupun PPAT tersebut tidak dapat lagi menyampaikan keterangannya mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta itu, sudah cukup akta itu sendiri yang memberikan pembuktian tentang kejadian-kejadian pada saat akta itu dibuat. Apabila PPAT untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta itu tetap memiliki kekuatan sebagai akta autentik, asalkan akta-akta tersebut telah dibuat sebelum pemberhentian dan pemecatan itu dijatuhkan.¹²⁵

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, maka PPAT wajib bertanggungjawab kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, sesuai dengan sumpah atau janji yang diucapkan berdasarkan agama masing-masing, dengan demikian artinya segala sesuatu yang dilakukan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya akan dipertanggungjawabkan dihadapan Tuhan Yang Maha Esa.
2. Negara dan masyarakat artinya negara telah memberikan kepercayaan untuk menjalankan sebagai tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam

¹²⁴ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hlm. 21.

¹²⁵ *Ibid.*

pembuatan alat bukti berupa akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, kepada masyarakat yang telah percaya bahwa PPAT mampu memformulasikan kehendaknya dalam bentuk akta PPAT dan percaya bahwa Notaris mampu menyimpan (merahasiakan) segala keterangan atau ucapan yang diberikan dihadapan PPAT.¹²⁶

PPAT sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuatnya ternyata dikemudian hari mengandung sengketa maka hal ini perlu di pertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan-keterangan atau fakta dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan PPAT ataukah adanya kesepakatan yang dibuat antara PPAT dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.¹²⁷

Perbuatan PPAT, sering dijumpai kenyataan bahwa apabila ada suatu akta PPAT yang dimaksud dengan pihak atau pihak yang berbeda, maka PPAT tersebut ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar kedalam akta PPAT yang berarti PPAT tidak kebal hukum. Notaris dapat dikenakan sanksi pidana jika dapat dibuktikan dipengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja bersama-sama dengan para pihak/penghadap membuat

¹²⁶ *Ibid*, hlm. 22

¹²⁷ *Ibid*, hlm. 31

akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain.

PPAT dalam prakteknya, sering juga dilibatkan jika terjadi perkara antara para pihak, padahal sengketa yang terjadi bukanlah antara para pihak dengan Notaris mengingat PPAT bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, namun PPAT sering harus berurusan dengan proses hukum baik di tahap penyelidikan, penyidikan maupun persidangan untuk mempertanggung jawabkan akta yang dibuatnya. Tetapi, tidak dapat di pungkiri, bahwa adakalanya PPAT di dalam melakukan pembuatan akta juga dapat melakukan kesalahan atau kelalaian.

Menurut PPAT, tugas-tugas yang dijalankan PPAT sehubungan dengan jabatan profesinya berada dalam ruang lingkup hukum perdata. Namun dalam menjalankan tugas-tugasnya tersebut, bisa saja PPAT masuk ke dalam ruang lingkup hukum pidana, apabila PPAT tersebut secara sengaja dan sadar bekerja sama dengan penghadap untuk membuat akta yang di dalamnya terdapat keterangan palsu.¹²⁸

Seorang PPAT dapat bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah. Terkait dengan kesalahan PPAT, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan, kesalahan tersebut dilakukan oleh para profesional dengan jabatan-jabatan khusus, yaitu Dokter, Advokat, dan PPAT. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan. Namun istilah kesalahan dalam hal ini sifatnya objektif dalam pengertian istilah kesalahan ini dalam konteks *beroepsfout* ditujukan

¹²⁸ Wawancara dengan Mulyono, Notaris / PPAT Kabupaten Tegal. Tanggal 15 Mei 2023;

kepada para profesional dalam menjalankan jabatannya. Namun untuk mengkaji pengertian kesalahan pada *beroepsfout* dapat mengacu pada defenisi kesalahan pada umumnya, khususnya dalam hukum pidana. Di samping pengertian kesalahan objektif, ada tambahan kebutuhan eksplisit untuk memiliki pilihan untuk berhipotesis PPAT telah bertanggung jawab dalam menyelesaikan posisinya.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tidak luput dari kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan PPAT tersebut memungkinkan PPAT berurusan dengan pertanggungjawaban secara hukum (*legal responsibility*) baik secara perdata, administratif maupun pidana. Kesengajaan (*dolus*) merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.¹²⁹ Kealpaan (*culpa*) merupakan terjadinya perbuatan karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikannya, dan ini disebabkan kurang hati-hati, dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.¹³⁰

Kasus pembuatan akta yang cacat hukum, yang banyak ditemukan bahwa PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan. Seorang PPAT yang benar-benar dengan sengaja, dengan direncanakan terlebih dahulu, atau secara insyaf dan sadar merugikan kliennya merupakan sesuatu yang sangat jarang sekali dapat terjadi, sehingga dalam hal ini bentuk kesalahan yang ditemukan yakni adanya

¹²⁹ Moeljatno, 1993, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 166

¹³⁰ Roeslan Saleh, 1983, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, hlm. 125.

kekurang hati-hatian karena ketidaktahuan atau tidak mengerti atau kealpaan dari PPAT yang bersangkutan.¹³¹

Pembuatan akta autentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPAT. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, PPAT bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan kedalam akta. Keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggungjawab para pihak.¹³²

PPAT dapat saja lepas dari tanggungjawab hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan para pihak, atau keterangan alat bukti surat yang disampaikan oleh kliennya. Mengenai bentuk-bentuk penyebab cacat hukum yang bukan kesalahan PPAT misalnya adanya identitas asli tapi palsu, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Paspor, Surat Keterangan Waris, Sertifikat, Perjanjian, Jual Beli, Surat Keputusan (SK), Surat Nikah, Akta Kelahiran, dan lain sebagainya. Dokumen-dokumen tersebut pada umumnya selalu berhubungan dengan jabatan PPAT dan dokumen-dokumen menjadi acuan PPAT dalam melaksanakan pelayanannya sebagai pejabat umum yang ditugasi mewakili Negara membuat akta autentik.¹³³

¹³¹ Sjaifurrachman, *Op.Cit.* hlm. 175.

¹³² Andi Mamminaga, 2008, "Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris daerah dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN", Tesis yang Ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 32.

¹³³ Sjaifurrachman, *Op.cit.* hlm. 26.

Semakin mudah dokumen dipalsukan berarti semakin besar kemungkinan PPAT terseret kasus hukum, karena PPAT hanya mendasarkan pembuatan akta pada kebenaran dokumen saja atau kebenaran formal, sedangkan kebenaran materiil berada pada pihak dan produk hukum yang dibawa menghadap kepada PPAT. Apabila keterangan yang disampaikan kepada PPAT palsu atau dokumen yang diberikan kepada PPAT palsu, maka akta pengikatan yang dibuat di hadapan PPAT tidak berarti palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat di hadapan PPAT tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada PPAT itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggungjawab PPAT, karena akta PPAT tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar seperti yang termuat dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materiilnya, seperti adanya penipuan di dalamnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para penghadap atau para pihak yang secara sengaja memberikan keterangan atau dokumen palsu kepada PPAT, dan bukan sebaliknya PPAT yang dipermasalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, PPAT umumnya juga ikut dituduh berkolusi dengan para penghadap untuk menerbitkan akta PPAT.

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan meliputi beberapa aspek pertanggungjawaban antara lain:

a. Aspek Tanggungjawab Profesi

PPAT dalam menjalankan profesinya dalam kedudukan sebagai pejabat yang mempunyai tugas dan kewenangan terhadap pembuatan akta autentik,

sebisa mungkin tugas dan jabatan dimaksud dilakukan dengan professional, melakukan tindakan yang hati-hati dan melakukan perhitungan dalam pengambilan tindakan yang berhubungan dengan akta autentik yang dibuatnya. Akan tetapi sikap kehati-hatian dan kewaspadaan yang dilakukan PPAT tidak memberikan jaminan akan senantiasa berjalan dengan sempurna saat melaksanakan profesinya.

Hal demikian disebabkan mengingat PPAT senantiasa menghadapi ancaman yang begitu besar terhadap timbulnya permasalahan di kemudian hari terhadap akta autentik yang dibuatnya. Bukan hanya demikian, PPAT yang tidak menjalankan profesinya dengan baik kemungkinan besar akan menghadapi masalah di kemudian hari. Permasalahan dimaksud bukan hanya terhadap akta yang dibuatnya namun juga permasalahan terhadap sikap dan perilaku keseharian PPAT yang berhubungan dengan profesinya.

PPAT yang melakukan tindakan pelanggaran baik terhadap akta yang dibuatnya ataupun terhadap perilaku PPAT bisa dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 UUJN yang dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

b. Aspek Tanggungjawab Keperdataan

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi perbuatan melanggar hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima PPAT dari gugatan para

penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.

Pengganti biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap PPAT harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak yang menghadap PPAT. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta PPAT, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap PPAT. Dengan demikian, tuntutan pengganti biaya, ganti rugi dan bunga terhadap PPAT tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berupa karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara PPAT dengan para penghadap.¹³⁴

c. Aspek Tanggungjawab Administratif

Sanksi yang dijatuhkan terhadap PPAT yang telah menyalahgunakan hukum meskipun dengan persetujuan yang sopan, dapat juga dipaksakan dengan persetujuan peraturan terhadap PPAT. Secara garis besar sanksi administratif meliputi: a. Paksaan pemerintah (*bestuursdwang*); b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi); c. Pengenaan denda administratif; d. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*).¹³⁵

d. Aspek Tanggungjawab Pidana

¹³⁴ *Ibid*, hlm. 195-196.

¹³⁵ Philipus M. Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 254.

Ruang lingkup tugas pelaksanaan Jabatan PPAT membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu yang berada dalam tatanan hukum perdata. Selain itu, PPAT membuat akta atas permintaan dari para pihak yang menghadap tanpa ada permintaan dari para pihak, PPAT tidak akan membuat akta apapun, dan PPAT membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada PPAT, selanjutnya PPAT mengkonstatir secara lahiriah, formal dan materil dalam bentuk akta PPAT dengan tetap berpijak pada aturan hukum, tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.¹³⁶

Praktek PPAT ditemukan kenyataan, apabila ada akta PPAT dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering pula PPAT ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta PPAT. Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin PPAT secara sengaja *culpa* atau *khilaf alpa* bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.

Sanksi pidana terhadap PPAT harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan PPAT, artinya dalam pembuatan akta atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini UUJN. Jika semua tata cara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal

¹³⁶ Sjaifurrachman, *Op.cit.* hlm. 207..

yang tidak mungkin secara sengaja PPAT melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan „bunuh diri“ jika seorang PPAT secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Pengertian secara sengaja (*dolus*) yang dilakukan oleh PPAT, merupakan suatu tindakan yang disadari atau direncanakan dan diinsyafi segala akibat hukumnya, dalam hal PPAT sebagai sumber untuk melakukan kesengajaan bersama-sama dengan para penghadap. Sanksi pidana terhadap PPAT tunduk terhadap ketentuan pidana umum, yaitu KUHP. UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk PPAT.¹³⁷

Sanksi yang ditentukan menurut UUJN merupakan sanksi yang bersifat umum. Hal demikian berimplikasi terbukanya dalam penerapan unsur pidana, karena penerapan sanksi pidana belum dijumpai pengaturannya menurut UUJN. Hal demikian tidak mengandung arti bahwa PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak bersinggungan dengan hukum pidana. Tindak pidana yang mempunyai kaitan dengan tugas jabatan PPAT merupakan tindak pidana yang pengaturannya ada pada Pasal 263 dan 264 KUHP mengenai pemalsuan surat yang dihubungkan dengan Pasal 55 KUHP tentang turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu PPAT dapat dikenakan terhadap semua tindak pidana sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur perbuatan yang dapat dipidana dan ancaman pidananya seperti KUHP maupun peraturan perundang-undangan di luar KUHP dengan syarat perbuatan PPAT

¹³⁷ Habib Adjie, 2013, *Op. Cit.*, hlm. 119.

dimaksud memenuhi unsur-unsur tindak pidana atau delik, contohnya delik penipuan.

Pasal 55 KUHP menyebutkan: (1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana: mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan; mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan. (2) Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 KUHP tersebut dapat diketahui bahwa orang yang dapat dihukum sebagai pelaku tindak pidana dapat diklasifikasikan atas:

a. Mereka yang melakukan tindak pidana (*plegen*)

Mereka yang melakukan tindak pidana (*plegen*) jika mengacu kepada orangnya disebut dengan pembuat pelaksana (*pleger*), adalah orang yang karena perbuatannyalah yang melahirkan tindak pidana itu, tanpa ada perbuatan-perbuatan pembuat pelaksana ini tindak pidana itu tidak akan terwujud, maka dari sudut ini syarat seorang *pleger* adalah sama dengan syarat seorang dader (pelaku tunggal). Perbedaan *pleger* dengan dader adalah terhadap *pleger* masih diperlukan keterlibatan orang lain baik secara psikhis ataupun phisik, hanya saja keterlibatan orang lain ini harus sedemikian rupa sehingga

perbuatan tersebut tidak sebagai penentu dalam mewujudkan tindak pidana yang akan dilakukan.¹³⁸

- b. Mereka yang menyuruh orang lain untuk melakukan tindak pidana (*doen plegen*);

Undang-undang tidak menerangkan tentang siapa yang dimaksud yang menyuruh melakukan itu. Untuk mencari pengertian dan syarat dari orang yang menyuruh melakukan (*doen plegen*) ahli hukum merujuk kepada keterangan yang ada dalam MvT WvS Belanda, yang menyatakan bahwa:”yang menyuruh melakukan adalah juga dia yang melakukan tindak pidana tetapi tidak secara pribadi, melainkan dengan perantara orang lain sebagai alat dalam tangannya, apabila orang lain itu berbuat tanpa kesengajaan, kealpaan atau tanpa tanggungjawab karena keadaan yang tidak diketahui, disesatkan atau tunduk pada kekerasan.”¹³⁹

- c. Mereka yang ikut serta melakukan tindak pidana (*medeplegen*)

Ikut serta melakukan tindak pidana (*medeplegen*) oleh MvT WvS Belanda disebutkan bahwa yang turut serta melakukan adalah setiap orang yang sengaja berbuat (*meedoet*) dalam melakukan suatu tindak pidana. Syarat yang diperlukan agar dapat dikatakan telah terjadi suatu medeplegen adalah: 1) Harus ada kesadaran kerja sama dari setiap peserta. Dalam ikut serta, para peserta menyadari akan dilakukannya suatu tindak pidana. Mereka sadar bahwa mereka bersama-sama akan melakukan tindak pidana. 2) Kerja sama dalam tindak

¹³⁸ Adami Chazawi, 2002, Pelajaran Hukum Pidana Bagian 3 Percobaan & Penyertaan, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 83.

¹³⁹ Hanindyopoetra dan Naryono Artodibyo, 1975, *Hukum Pidana II Bagian Penyertaan*, FHPM Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 33.

pidana harus secara fisik. Semua peserta dalam ikut serta harus bersama-sama secara fisik melakukan tindak pidana itu. Namun tidak perlu semua peserta memenuhi secara persis seperti apa yang termuat sebagai unsur tindak pidana.¹⁴⁰

d. Mereka yang menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana (*uitlokken*).

Van Hamel, merumuskan *uitlokken* itu sebagai suatu bentuk deelneming atau ikut serta yaitu: Kesengajaan menggerakkan orang lain yang dapat dipertanggungjawabkan pada dirinya sendiri untuk melakukan suatu tindak pidana dengan menggunakan cara-cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, karena telah tergerak, orang tersebut kemudian telah dengan sengaja melakukan tindak pidana yang bersangkutan.¹⁴¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan meliputi aspek tanggungjawab profesi berupa sanksi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat; aspek tanggungjawab keperdataan berupa ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan, aspek tanggungjawab administrasi berupa paksaan pemerintah (*bestuursdwang*), penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi), pengenaan denda administratif; pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*); dan atau aspek tanggungjawab pidana berupa sanksi pidana.

¹⁴⁰ Adami Chazawi, Buku II, *Op.cit*, hlm. 96.

¹⁴¹ P.A.F. Lamintang, 1984, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, CV. Sinar Baru Bandung, Bandung, hlm. 606

C. Contoh Akta / Litigasi Yang Berkaitan.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

AJI MAULANA, S.H.M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN TEGAL

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR : 123-I-2008

TANGGAL 04 Januari 2008.

Jalan Raya Gondangdia, Kedungbanteng-Kabupaten Tegal

AKTA JUAL BELI

Nomor : 44 / 2011

Lembar Pertama

Pada hari ini, Selasa tanggal 08 (delapan) bulan November Tahun 2011 (dua ribu sebelas), Hadir di hadapan saya **AJI MAULANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 04 Januari 2008 nomor : 123-I-2008 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Tegal dan berkantor di Jalan Raya Gondangdia, Kecamatan Kedungbanteng, Kabupaten Tegal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

1. Nyonya, **SULISTYOWATI** , lahir di Tegal, pada tanggal 01 Juli 1953, Kepala Desa, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Desa Pekiringan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 33281234567890002;-----

Dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu : -----

Tuan, **TOYIB** , lahir di Tegal, pada tanggal 01 Juli 1943, Pedagang, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Desa Pekiringan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 33281234567890002;-----

- Selaku **PENJUAL**, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.-----

2. Tuan **AHMAD TAHYANI** , lahir di Tegal, pada tanggal 11 Mei 1953, Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Desa Purbayasa, Kecamatan Pangkah, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 33281234567890002; -----

- Selaku **PEMBELI**, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.-----

Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat saya kenal, dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/ Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini ; -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:-----

- Hak Milik nomor 99 / Karangmangu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor xxx/Karangmangu/xxx tanggal xx/xx/xxx seluas 760 M² (tujuh ratus enam puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Tanah (NIB) 11351216.xxxxx dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.28.140xxx.xxx.xxxx.x;-----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa :-----

Hak Milik atas sebidang tanah : 99 / Karangmangu-----

Atas nama : **SULISTYOWATI**; -----

terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah -----
- Kabupaten : Tegal -----
- Kecamatan : Tarub -----
- Desa : Karangmangu -----

dengan batas-batas;-----

- sebelah Utara : NIB. 1550;-----
- sebelah Timur : saluran;-----
- sebelah Selatan : Jalan;-----
- sebelah Barat : saluran ;-----

Jual beli ini meliputi pula: -----

Segala sesuatu yang tumbuh, terpendam dan dibangun di atasnya. -----
selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut
"Obyek Jual Beli".-----

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

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 205.000.000,- (dua
ratus Lima juta rupiah).-----
- b. Pihak Pertamamengaku telah menerima sepenuhnyauang tersebut
diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut
akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah
(kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

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

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

----- Pasal 2 -----
 Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.---

----- Pasal 3 -----
 Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.-----

----- Pasal 4 -----
 Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

- Pasal 5 -----
1. Bahwa Pihak Pertama / Penjual dan Pihak Pembeli / Pihak Kedua dengan ini menyatakan akan bertanggung jawab sepenuhnya, apabila dikemudian hari terjadi sengketa atas tanah tersebut, dan akan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta sanksi-sanksinya dari tuntutan hukum; -----
 2. Pembeli / Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa penuh kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dan / atau karyawannya untuk mengurus proses balik nama atas Hak Milik atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 99 / Karangmangu berdasarkan akta ini ke atas nama **AHMAD TAHYANI** pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, hingga selesai dan mengambil / menerima atas sertifikat tersebut.; -----

----- Pasal 6 -----
 Bahwa segala akibat hukum yang mungkin timbul berhubung dengan terjadinya perikatan jual beli dengan hak atas tanah sebagai obyeknya sebagaimana yang tertuang dalam isi akta ini menjadi beban tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua. -----

----- Pasal 7 -----
 Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Tegal di Slawi. -----

----- Pasal 8 -----
 Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

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

1. Tuan **JOHAN**, lahir di Tegal pada tanggal 14 Desember 1977, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di, Rukun Tetangga 021, Rukun Warga 005, Kecamatan Kedungbanteng, Kabupaten Tegal. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3328123456780001;-----
2. Nyonya **UTRIANAH**, lahir di Tegal, pada tanggal 12 Januari 1979, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 004, Kelurahan Pegirikan, Kecamatan Pangkah, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 33281234567890008; -----

Selaku staf PPAT setempat. -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal di

Slawi untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

1. SULISTYOWATI

Persetujuan suami

2. AHMAD TAHYANI

- TOYIB

Saksi

Saksi

JOHAN

UTRIANAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNISSULA

جامعته سلطان أبجونغ الإسلامية

AJI MAULANA, S.H.,M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

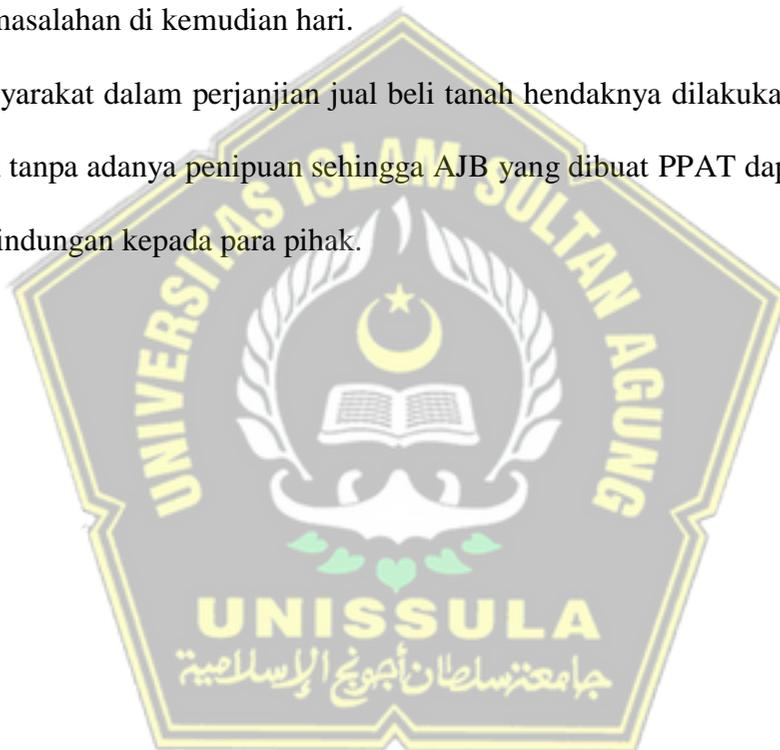
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan maka dapat diambil simpulan terhadap permasalahan yang sudah dirumuskan sebagai berikut:

1. Implikasi yuridis terhadap batalnya akta jual beli hak atas tanah yang disebabkan karena tindak pidana penipuan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yakni perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan dapat diajukan pembatalan berdasarkan ketentuan Pasal 1328 jo Pasal 1449 KUH Perdata. Pihak yang melakukan penipuan harus memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan dalam hal batalnya akta jual beli dimaksud menimbulkan kerugian.
2. Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli hak atas tanah yang batal karena adanya penipuan meliputi aspek tanggungjawab profesi berupa sanksi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat; aspek tanggungjawab keperdataan berupa ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan, aspek tanggungjawab administrasi berupa paksaan pemerintah (*bestuursdwang*), penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi), pengenaan denda administratif; pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*); dan atau aspek tanggungjawab pidana berupa sanksi pidana.

B. Saran

Berdasarkan permasalahan yang dijumpai pada penelitian yang dilakukan dapat diberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya hendaknya dilakukan dengan professional, hati-hati dan melakukan perhitungan dalam pengambilan tindakan yang berhubungan dengan akta autentik yang dibuatnya agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
2. Masyarakat dalam perjanjian jual beli tanah hendaknya dilakukan dengan itikad baik tanpa adanya penipuan sehingga AJB yang dibuat PPAT dapat memberikan perlindungan kepada para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

1. Al Quran dan hadits

2. Buku-buku

- Abdussamad, Zuchri, 2021, *Metode Penelitian Kualitatif*, CV Syakir Medis Press, Makasar,
- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung
- , 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung,
- Ahmad, Idris, 1986. *Fiqh al-Syafi'iyah*, Karya Indah, Jakarta
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Al-Ghazzi, Muhammad ibn Qâsim, t.th, *Fath al-Qarîb al-Mujîb*, Dâr al-Ihya al-Kitab, al-Arabiah, Indonesia
- Al-Shan'ani, Muhammad Bin Ismail al-Amir al-Yamani, t.th, *Subul as Salam*, Juz X, Beirut: Darul Fikr
- Al- Asqalani, Ibnu Hajar, t.th, *Fath Al- Bari'*, Daral- Fikr, Beirut
- Al-Ansari, Syeikh Abi Zakaria, t.th, *Fath al-Wahab*, Juz 1, Singapura: Sulaiman Mar'I
- Al-Zuhaily, Wahbah, t.th, *al-Fiqh al islami wa adilah*, Juz IV, Dar Fikr, Mesir
- Anwar, Moch., 1989, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ash-Shiddiqiey, TM.Hasby, 1979, *Pengantar Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta
- Al-Jaziri, Abd.al-Rahman, 2003, *Kitab Fiqh Ala al-Mazahib alArba'ah*, Ikhla Wakif, Turki
- Anwar, Moch., 1989, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

- Anwar, H.A.K. Moch. 2002, *Hukum Pidana di Bidang Ekonomi*. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ananda, S, 2009, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya
- Azheri, Busyra, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta
- Chazawi, Adami, 2002, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 3 Percobaan & Penyertaan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Effendi, Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Idonesia*. Rajawali. Jakarta
- Efendi, A'an, 2016, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Haroen, Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta
- Hariri, Wawan Muhwan, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* Pustaka Setia, Bandung
- Harsono, Boedi 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Jakarta, Universitas Trisaksi, Jakarta
- Hadjon, Phillipus M, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- , 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Hanindyopoetra dan Artodibyo, Naryono, 1975, *Hukum Pidana II Bagian Penyertaan*, FHPM Universitas Brawijaya, Malang
- Johon, Salindeho. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika. Ujung Pandang
- Kardiono. 2000. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Djambanan. Jakarta
- Kansil, Cst, dkk., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Kelsen, Hans, 2006, *Teori Hukum Murni* terjemahan Raisul Mutaqien Nuansa & Nusa Media, Bandung
- , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum*

Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta

Kriekhoff, Valerine J.L., 2007, *Tanggung Jawab Profesi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

Khairandy, Ridwan, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta

Kraan, C.A., 1984, *De Authentieke Akte*, Gouda Quint BV, Arnhem,

Lamintang, P.A.F. 1984, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, CV. Sinar Baru Bandung, Bandung

Masduki, Nana, 1987. *Fiqh Mu'amalah Madiyah*. IAIN Sunan Gunung Djati, Bandung.

Mamminaga, Andi, 2008, "Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris daerah dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN", Tesis yang Ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta

Majah, Ibnu, t.th, *Sunnah Ibnu Majah*, al-Ma'arif, Bandung

Marzuki. 2000. *Metodologi Riset*, Badan Penerbit Fakultas Ekonomi (BPFE) Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta.

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta

Moeljatno, 1993, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta

-----, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, PT Rineka Cipta, Jakarta.

Muchsin. 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

-----, 2015, *Hukum Perjanjian*, Bandung

Muslim, Imam, t.th, *Shahih Muslim*, Darul Fikr, Beirut

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.

Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

- Naja, Daeng, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta
- Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhwardi K., 1996, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1 Sumur, Bandung
- , 1983, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan Kesembilan, Sumur Bandung
- , 2003, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, Refika Adityama, Bandung
- Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ke IV, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ridwan, HR., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Satrio, J. 2001, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Saleh, Roeslan, 1983, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta
- Setiawan, Rachmat, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Bandung
- Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung
- Sofwan, Masjchoen, 1980, *Hukum Perdata-Hukum Perutangan Bag. B, Seksi Hukum Perdata* Yogyakarta, Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada
- Subagyo, P. Joko,. 1997. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Subekti, 1980, *Aspek-asek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung
- , 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni, Bandung.
- , 1979. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- , 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta
- , 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- Susanto, Herry, 2010, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan dalam Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Suhendi, Hendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sunaryo, Cipto, *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelayanan kepada Publik Sesuai dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang*, Usu, Medan
- Sudarto, 1990, *Hukum Pidana I*, Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Toar, Agnes M., 1987, *Kursus Hukum Perikatan tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Yogyakarta
- Tim Penyusun, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Umar, Dzulkifli dan Handoyo, Utsman, 2014, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya
- Widjaja, Gunawan dan Muljadi, Kartini, 2003, *Hapusnya Perikatan*, ed.1 cet 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta,

3. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Asrofin, Edi dan Ma'ruf, Umar, "Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan dalam Akta Jual Beli Tanah yang Dilakukan Oleh PPAT", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017.

- Haryati, 2003. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 1 Oktober 2003
- Hendra, Rahmad, “Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 No. 1.
- Murni, Christiana Sri, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2018
- Palit, Richard Cisanto, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan”, *Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2, April – Juni 2015
- Pramono, Dedy, “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, *Lex Jurnalica*, Volume 12 – Nomor 3, Desember 2015.
- R.A., Ridwan Indra. 1996, *Ragam Perjanjian di Indonesia*. CV. Trisula, Jakarta
- Santoso, Lukman, 2017, *Hukum Perikatan*, Institut Agama Islam Negeri, Ponorogo
- Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Bisnis, Vol. 3, No. 2, Desember 2015
- Sukisno, Djoko, “Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris,” *Mimbar Hukum* 20, no. 1 (2008)
- Suryani, Nilma, “Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan,” *Dictum*, (Mei 2014)
- Tulenan, Ghita Aprillia, “Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris”, *Lex Administratum*, Volume II – Nomor 2, April – Juni 2014
- Yudara, Nyoman Gede, 1989, “Apa dan Siapa Notaris itu”, Makalah sumbangan pemikiran temu ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Pandaan Jawa Timur

4. Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasat Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

KUH Perdata

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

KUH Pidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Internet

Arief Rachman, 2011, *Otentisitas Akta Autentik*,
<https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-autentik/>,

Rosdalina Bukido, *Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan*,
<https://media.neliti.com/media/publications/240244-urgensi-perjanjian-dalam-hubungan-keperd-8eeedd36.pdf>

<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131159-T%2027443-Pembuatan%20akta-Analisis.pdf>

<http://alowdoank.blogspot.co.id/2012/05/perbedaan-akta-autentik-dan-akta-di.html>

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/41590/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

4. Lain-lain

Wawan Setiawan, 1991, Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta, Makalah dalam Seminar Nasional sehari Ikatan Notaris Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro, Semarang