

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TESIS



Oleh:

AHMADIANTO SAPUTRO

NIM : 21302200004

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

AHMADIANTO SAPUTRO

NIM : 21302200004

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

Oleh :

AHMADIANTO SAPUTRO

NIM : 21302200004

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,
Pembimbing
Tanggal,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0617026801

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

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

Oleh :

AHMADIANTO SAPUTRO

NIM : 21302200004

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 16 Februari 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,


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

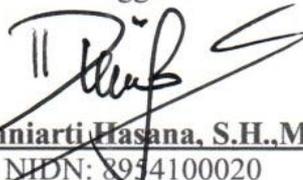
NIDN: 0620046701

Anggota


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0617026801

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN: 8954100020

Mengetahui,

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


Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H.

NIDN : 0615087903

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **AHMADIANTO SAPUTRO**

NIM : 21302200004

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul “TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 16 Februari 2024

Yang Menyatakan,



AHMADIANTO SAPUTRO

21302200004

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AHMADIANTO SAPUTRO

NIM : 21302200004

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG.

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai 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, 16 Februari 2024

Yang Menyatakan,



AHMADIANTO SAPUTRO
21302200004

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah lah hendaknya kamu berharap.”

(Q.S. Al- Insyirah: 6-8)

"Dan barangsiapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya."

(Q.S At-Talaq: 4)

“Man Jadda Wa Jadda”

“Barang siapa yang bersungguh - sungguh akan mendapatkannya.”

“Tidak ada pemberian orang tua yang paling berharga kepada anaknya dari pada pendidikan akhlak mulia.”

(HR. Bukhari)

“Keberhasilan adalah hasil dari kerja keras, ketekunan, dan belajar dari kegagalan.”

(Colin Powell)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Ayah Penulis : SUMINTO, S.Pd.

Ibunda Penulis : IJARIAH, S.Pd.

Kakak Penulis : apt. RIYANI KUSUMANINGSIH, S.Farm., M.Pharm.

Kakak Penulis : ANDIKA SETIAWAN, S.Kom., M.Cs.

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي فضل على بنى آدم بالعلم والعمل على جميع العالم، والصلاة والسلام على محمد سيد العرب والعجم، وعلى آله وأصحابه أجمعين

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah *rabbil'alam*, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG.”** dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono.,S.H.,M.H., selaku Ketua Pengurus Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA).

3. Dr. Jawade Hafidh, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing atas segenap arahan, nasihat, ketelitian, masukan dan motivasi dalam terselesaikannya tesis ini.
5. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Taufiq Hidayat, S.ST., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, terima kasih atas waktu serta informasi yang telah diberikan untuk wawancara dan memberikan data yang diperlukan dalam penulisan tesis.
8. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku Akademisi Dosen dan Praktisi Notaris-PPAT di Kabupaten Semarang, terima kasih atas waktu serta informasi yang telah diberikan untuk melakukan wawancara dan memberikan data kepada penulis dalam menyelesaikan tesis.
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Administrasi, Staf Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan (MKn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberi bekal

ilmu pengetahuan senantiasa memberikan kemudahan kepada penulis selama menempuh studi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

10. Orang Tua Penulis yaitu Bapak Suminto, S.Pd. dan Ibunda Penulis yaitu, Ijarah, S.Pd, saudara Penulis yaitu apt. Kusuma Ningsih S. Farm., M. Fharm dan saudara Andika Setiawan S. Kom., M. Cs, yang senantiasa telah mendoakan, selalu memberi support kepada penulis dan seluruh pihak yang telah membantu serta mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

11. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan tercinta Kelas A Reguler dan Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan semangat, ceria dan tawa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini. Penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan bagi setiap orang yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Billahi Taufiq Walhidayah

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 16 Februari 2024
Peneliti,

AHMADIANTO SAPUTRO
21302200004

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang dibuat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, untuk menganalisis Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang .

Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis, yang ditunjang dengan penelitian empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan Kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, Pengumpulan data melalui studi wawancara, observasi, dan peninjauan langsung di lapangan pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, seleksi data, klasifikasi data dan sistematisasi data. Selanjutnya, dianalisis secara deskriptif analitis, rumusan masalah pada penelitian ini di analisis dengan Teori Kepastian Hukum, Teori Tanggung Jawab, dan Toeri Perjanjian.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Jual Beli tanah yang tidak di lakukannya Pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materil dalam akta otentik tersebut yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Sanksi PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi. Dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta jual beli haruslah berdasakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila dalam tugasnya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, maka suatu akta akan hilang otensitas akta yang dibuatnya dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, sehingga PPAT dituntut untuk melakukan Tanggung Jawab Hukum Secara Kode Etik dan Tanggung Jawab Hukum Secara Keperdataan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengecekan, Tanggung Jawab.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the legal responsibilities of land deed making officials for sale and purchase deeds made in front of them without checking the certificate at the Semarang Regency Land Office, to analyze the legal consequences of sale and purchase deeds made by land deed making officials without checking the certificate at the Regency Land Office. Semarang.

This research is sociological juridical legal research, which is supported by empirical research with descriptive research type. The problem approach used is a qualitative approach. The data used is primary and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials. Data collection is through interview studies, observations and direct field observations. Data processing is carried out by examining data, selecting data, classifying data and systematizing data. Furthermore, analyzed descriptively analytically, the problem formulation in this research was analyzed using Legal Certainty Theory, Responsibility Theory, and Agreement Theory.

The results of the research and discussion show that the responsibility of the Land Deed Making Official in the Sale and Purchase of land was not checked at the Semarang Regency Land Office resulting in legal defects in the formal and material requirements in the authentic deed which resulted in the deed being null and void. PPAT sanctions for deeds of sale and purchase made by him which are not in accordance with the procedures for making PPAT deeds or are proven to have committed violations in carrying out his duties and positions so that the deeds he makes contain legal defects based on deviations from the formal requirements and material requirements of the procedures for making PPAT deeds, then PPAT can be subject to or sanctioned. in carrying out the duties and authority of his position, especially in relation to the procedures for making sale and purchase deeds, he must be based on Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds, if in his duties he makes a mistake, and the mistake may involve formal or material requirements, then a deed will lose the authenticity of the deed made and cause losses to the parties, so that PPAT is required to carry out legal responsibilities according to the Code of Ethics and civil legal responsibilities.

Keywords: Land Deed Official, Checking, Responsibility.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB 1.....	xv
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Krangka Teori	14
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II	25
TINJAUAN PUSTAKA	25

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanggung Jawab.....	25
B. Tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
C. Tinjauan Umum mmengenai Jual beli.....	38
D. Tinjauan Umum Mengenai Pengecekan	42
E. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah	44
F. Tinjauan Umum Mengenai Kantor Pertanahan Nasional	48
G. Konsepsi Islam tentang tanah	
BAB III.....	60
HASIL DAN PEMBAHASAN	60
A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapannya tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	78
B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang di Buat PPAT Tanpa Dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.....	78
BAB IV	103
PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	106
LAMPIRAN.....	106

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah digunakan dalam kehidupan manusia mempunyai dan fungsi ganda, yaitu sebagai *Social Asset* dan sebagai *Capital Asset*. Sebagai *Social Asset*, tanah memiliki fungsi sosial, hal ini sesuai dengan asas yang terkandung dalam Pasal 6 UUPA,¹ sedangkan sebagai *Capital Asset* tanah memiliki fungsi ekonomi, dimana tanah menjadi obyek modal dalam transaksi ekonomi. Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Seiring dengan semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah, hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi, karena saat ini tanah disatu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan berharga serta telah tumbuh, di lain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.² Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukm Undang-Undmg Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta, hal. 584.

² Andrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dm Pendafarannya*, Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

mencegah cara-cara pemerasan.

- d. Usaha dalam bidang Agraria tidak boleh bersifat monopoli.
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan;
- f. Untuk kepentingan bersama.³

Semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka hal ini berdampak besar terhadap nilai atau harga tanah. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah.⁴

Hukum Tanah Nasional kita diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa perlu adanya kepastian hukum terkait dengan tanah, maka diperlukan pendaftaran tanah bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Perjanjian jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok, yang mencantumkan janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian

³ Jarot Widya Muliawan. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, hal. 84.

⁴ Iga Gangga Santi Dewi, 2010, "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah", *Pandecta*, Volume 5. Nomor 2. <http://journal.unnes.ac.id/njuiindex.Php/pandecta>. diakses pada tanggal 9 September 2023.

utama. Adapun unsur yang terkandung dalam perjanjian meliputi: 1) Unsur Esentialia, yaitu unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian; 2) Unsur Naturalia, yaitu unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang; 3) Unsur Aksidentalialia, yaitu unsur tambahan atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, dalam pembuatan Akta Otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lain seperti Akta Jual beli yang diharuskan oleh Peraturan Undang-Undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus masyarakat secara keseluruhan.⁶ Kewenangan PPAT telah diatur yang disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Akta Otentik merupakan alat bukti terkuat, yang salah satunya di buat oleh PPAT yang merupakan alat bukti yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat seperti akta jual beli yang dibutuhkan dalam hal hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, dan lain-lain. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.

⁵ Slamet Khudhon, Umar Ma'ruf, 2018, "Peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek bilyet giro sebagai alat pembayaran", *Sultan Agung Notary Law Review*, Volume. 5, No. 1. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10 September 2023.

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Menjalankan kepastian hukum dan perlindungan hukum maka Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam bentuk pembuatan Akta Otentik sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 2 menyatakan sebagai berikut :

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

- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁷

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.⁸ Apabila terjadi kesalahan dalam pembuatan akta, tidak menutup kemungkinan PPAT akan dipanggil sebagai saksi oleh pihak Penyidik Polri (Polisi Republik Indonesia), meski ada yang berlanjut menjadi tersangka dan tidak menutup kemungkinan sebagai terdakwa. Dalam menjalankan tugas profesionalnya seorang pejabat umum harus mempunyai integritas moral, dalam arti segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesionalnya.⁹

Permasalahan hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁸ AbdulKadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 58.

⁹ *Ibid.* hal. 70.

mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak berdasarkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian PPAT maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan tanggung jawab baik secara moral maupun secara hukum. Akan tetapi Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain.¹⁰

Penyebab dari permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat dengan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal lain, juga bisa timbul dari penyebab permasalahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, yang dimana bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran para pihak terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum

¹⁰ Raden Hamengku Aji Dewandaru, Umar Ma'ruf, 2017, "Kajian hukum keharusan bagi notaris dan PPAT yang merangkap jabatan berkedudukan dalam satu daerah atau wilayah kerja", *Sulltan Agung Notary Law Review*, Volume. 4, No. 2. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10 September 2023.

(*Nietigheid Van Rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut.

Dari beberapa isu hukum dan pertanyaan hukum diatas, sering terjadi penandatanganan Akta Jual Beli tanpa dilakukan pengecekan sertipikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, terkait dengan adanya PPAT yang tidak melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, terjadi juga di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik membuat tesis dengan berjudul: TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PENGECEKAN SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapannya tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapannya tanpa dilakukan Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dilakukan Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

- 1 Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam Bidang Kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh selama di perkuliahan terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
 - c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.
- 2 Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat tanpa Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya Bidang Kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab

Tanggung Jawab di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu, sehingga bertanggung jawab merupakan berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, atau menanggung segala sesuatunya sebagai kesadaran dan kewajibannya akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja karena adanya kesadaran atas segala perbuatan dan akibatnya atas kepentingan pihak lain. Tanggung Jawab timbul karena manusia hidup bermasyarakat dan hidup dalam lingkungan alam yang mengharuskan untuk tidak berbuat semaunya agar terciptanya suatu keselarasan, keseimbangan, keserasian antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan alam.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pekejaan dalam pemerintahan atau organisasi.¹¹ Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka (1) disebutkan PPAT

¹¹ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besm Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi ke.4, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 392.

adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹²

Mengenai tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya dalam hal pidana, tidak diatur dalam UUJN, namun tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan apabila PPAT melakukan perbuatan pidana yang terdapat dalam KUH Pidana. Menurut pendapat Habib Adjie, istilah jabatan merupakan suatu bidang atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap,¹³ untuk itu diperlukan dalam jabatan perlu subyek hukum yaitu orang untuk melaksanakan jabatan, sedang orang yang ditunjuk untuk melaksanakan jabatan tertentu disebut dengan pejabat.

3. Jual Beli

Menurut Hukum Perdata, Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai

¹² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 72

¹³ Habib Adjie, 2009, *Meneroportg Khamnah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 17

pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.¹⁴

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁵

4. Pengecekan

Pengecekan, proses, cara, perbuatan mengecek, pemeriksaan, Pengecekan adalah proses verifikasi, investigasi, atau pengujian untuk memastikan kebenaran atau keabsahan informasi, fakta, atau klaim yang disajikan. Ini bisa dilakukan melalui berbagai metode, termasuk penelitian mendalam, pengumpulan data, pengujian, atau konfirmasi dari sumber-sumber yang dapat dipercaya.¹⁶ Dalam hal ini sebagaimana bentuk pelayanan

¹⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

¹⁵ *Ibid.* hal.149

¹⁶ International Fact-Checking Network (IFCN) “Sebuah jaringan global yang

pemeriksaan sertipikat hak atas tanah untuk mengetahui kondisi administrasi pertanahan.

5. Sertipikat Tanah

Pengertian sertipikat ditinjau dari makna sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.

Mengenai surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya menurut K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.¹⁷

mengembangkan kode etik bagi pengecekan fakta, serta memberikan sumber daya dan panduan bagi pengecek fakta". <https://www.poynter.org/ifcn/>. diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

¹⁷ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*,

6. Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 1 Angka (18) Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Kantor Pertanahan merupakan Instansi Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada menteri melalui kepala kantor wilayah Pertanahan Nasional. Menurut W Friedmen bahwa dalam pencapaian kesejahteraan bagi rakyatnya, fungsi negara dalam konsep negara kesejahteraan adalah negara sebagai pelayan, negara sebagai pengatur, negara sebagai wirausaha, negara sebagai wasit.¹⁸ Dalam rangka menjalankan fungsi Pemerintah dalam konsepsi negara hukum kesejahteraan atau negara hukum (*Welfare State*) menghendaki pemerintah terlibat aktif dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat suatu langkah untuk mewujudkan kesejahteraan umum (*Bestuurzorg*), selain menjaga ketertiban dan keamanan (*Rust en Orde*).

7. Kabupaten Semarang

Kabupaten Semarang merupakan salah satu Kabupaten dari 29 Kabupaten dan 6 Kota yang ada di Provinsi Jawa Tengah. Terletak pada posisi 1100 14' 54,74" - 1100 39' 3" Bujur Timur dan 570 70' 30,0" Lintang Selatan. Luas keseluruhan wilayah Kabupaten Semarang adalah 95.020,674 Ha atau sekitar 2,92% dari luas Provinsi Jawa Tengah. Luas lahan berdasarkan penggunaan lahan terbagi menjadi tiga yaitu lahan pertanian

Aekola Surabaya, Surabaya, hal. 86

¹⁸ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No.11 Tahun 2016", *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2, (Offline), <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf>. diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

sawah, lahan pertanian bukan sawah dan lahan bukan pertanian. Ibu kota Kabupaten Semarang terletak di Kota Ungaran. Secara administratif, Kabupaten Semarang terbagi menjadi 19 Kecamatan, 27 Kelurahan dan 208 Desa.

Secara Administratif letak geografis Kabupaten Semarang berbatasan dengan Kota Semarang dan Kabupaten Demak di sebelah Utara, dengan Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Grobogan di sebelah Timur, dengan Kabupaten Kendal dan Kabupaten Temanggung di sebelah Barat dan dengan Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Magelang di sebelah Selatan, serta dengan Kota Salatiga yang terletak di tengah-tengah Kabupaten Semarang.¹⁹

F. Krangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab Hukum

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 dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Teori Tanggung Jawab Hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya atau kealpaan.

¹⁹ <https://eprints2.undip.ac.id/id/eprint/9503/3/BAB%202.pdf> diakses pada 1 November, 2023, pukul 10:00 WIB.

Menurut dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.²⁰ Kewenangan pejabat dalam menjalankan jabatan suatu negara haruslah memilili dasar hukum agar tidak terjadi (*Abuse of Power*). Adapun pengertian kewenangan dalam hal ini, yaitu kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.²¹

2. Teori Perjanjian

Mengenai Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Munir Fuady, bahwa pengertian kontrak dapat dipersamakan dengan pengertian perjanjian yaitu samasama berasal dari bahasa Belanda yaitu (*Overenkomst*), artinya setuju atau sepakat.²²

Menurut pasal 1320 KUH Perdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian,²³ yakni: Pertama, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, kecakapan para pihak untuk membuat

²⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7

²¹ Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 17

²² Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 330

suatu perikatan; Ketiga, suatu hal tertentu; dan Keempat, suatu sebab (*causa*) yang halal. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat tersebut berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar*) atau (*voidable*) suatu perjanjian.²⁴

Syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

3. Teori Kepastian Hukum

Mengenai kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum

²⁴ *Ibid.* hal. 330

itu sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan,²⁵ bahwa dalam teori kepastian hukum yang kemukakan ada hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

Menurut pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.²⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu meneliti dan mempelajari

²⁵ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 19

²⁶ *Ibid*, hal 20

hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.²⁷ Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai *socio legal research*.²⁸ Dengan pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai tanggung jawan serta kriminalisasi terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dimana penelitian kualitatif sebagai metode ilmiah sering digunakan dan dilaksanakan oleh sekelompok peneliti dalam bidang ilmu social, termasuk juga ilmu pendidikan. Sejumlah alasan juga dikemukakan yang intinya bahwa penelitian kualitatif memperkaya hasil penelitian kuantitatif. Penelitian kualitatif dilaksanakan untuk membangun pengetahuan melalui pemahaman dan penemuan. Pendekatan penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metode yang menyelidiki suatu fenomena social dan masalah manusia. Dalam penelitian ini, peneliti membuat suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata, laporan terinci

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia, Indonesia, hal. 34

²⁸ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal. 42

dari pandangan responden dan melakukan studi pada situasi yang alami.²⁹

3. Jenis dan Sumber

Jenis penelitian ini, ada 2 (dua) yang meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

a. Data Primer.

Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.

b. Data Skunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.³⁰

Dokumen-dokumen resmi yang di butuhkan yaitu, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang batas maksimum kepemilikan atas tanah non pertanian. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan

²⁹ Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif* , Gaung Persada, Cet 1, Jakarta, hal. 11.

³⁰ Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 12.

petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini :

a. Bahan Hukum Primer.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Jo. PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan Jo. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997);
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNAKa BPN 31/1997);
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Peinerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (Perka BPN 11/2006);

- 8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 23/2009);
- 9) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (W No. 28 Tahun 2009); Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN 8/2012);
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998 PJPPAT);
- 12) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kode Etik IPPAT).

b. Bahan Hukum

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan mengenai bahan

hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik, misalnya buku, koran, artikel, dan karya ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian kali ini melalui tahapan studi kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan yang berupa data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan Perundang-undangan, literature-literatur, tulisan para pakar hukum, tulisan karya ilmiah, surat kabar, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif.³¹ Pengolahan dan analisa data kualitatif pada umumnya lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Data yang diperoleh dalam

³¹ Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Gafika, Jakarta, hal. 76-77 dan Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 103

penelitian ini dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang dilakukan dengan memperhatikan tiga hal, yaitu:

- a. Peraturan Perundang-Undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang lain.
- b. Memperhatikan hierarki Peraturan Perundang-Undangan.
- c. Mencari, menelaah, dan memperhatikan kepastian hukumnya.³²

H. Sistematika Penulisan

Sistematis Penulis dalam memaparkan penelitian ini membagi dalam 4 (empat) Bab pokok pembahasan dengan maksud agar memperoleh pembahasan permasalahan secara menyeluruh dan terperinci. Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tentang Tinjauan Umum tentang tanah dan hak atas tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah,

³² M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hal. 133

tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan umum tentang Jual Beli tanah, dan tinjauan umum Konsepsi Islam tentang Jual Beli Tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil data penelitian, pembahasan terkait dengan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

BAB IV : PENUTUP

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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanggung Jawab

1. Pengertian Tanggung

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu, sehingga bertanggung jawab merupakan berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, atau menanggung segala sesuatunya sebagai kesadaran dan kewajibannya akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja karena adanya kesadaran atas segala perbuatan dan akibatnya atas kepentingan pihak lain. Tanggung jawab timbul karena manusia hidup bermasyarakat dan hidup dalam lingkungan alam yang mengharuskan untuk tidak berbuat semaunya agar terciptanya suatu keselarasan, keseimbangan, keserasian antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan alam.

Tanggung jawab bersifat kodrati, sifat yang telah menjadi bagian atau telah mendasar dalam diri atau kehidupan manusia. Setiap individu memiliki sifat ini. Ia akan selalu ada dalam diri manusia karena pada dasarnya setiap insan tidak bisa melepaskan diri dari kehidupan sekitar yang menuntut kepedulian dan tanggung jawab. Inilah yang menyebabkan

frekwensi tanggung jawab masing-masing individu berbeda.³³

2. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh.³⁴

Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukan pasal 1365 KUH Perdata, dimana ada empat unsur pokok yaitu :

- 1) adanya perbuatan;
- 2) adanya unsur kesalahan;
- 3) adanya kerugian yang diderita;
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.

Maka secara umum, dari asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adalah adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan, bahwa tergugat dianggap selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat

³³ <https://www.scribd.com/doc/230389314/Pengertian-Tanggung-Jawab/>, diakses pada tanggal 8 Januari 2024 , Jam 02.00 WIB.

³⁴ Shidarta,2009, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, hal. 59

membuktikan kebenaran bahwa ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada pada pihak tergugat.³⁵

c. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Biasanya prinsip ini diterapkan karena:

- 1) Konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks.
- 2) Diasumsikan produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya, misal dengan asuransi atau menambah komponen biaya tertentu pada harga produknya.³⁶

d. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disegani oleh para pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini sangat merugikan konsumen jika diterapkan sepihak oleh pelaku usaha. Jika ada pembatasan. mutlak, harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.

B. Tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam

³⁵ *Ibid*, hal. 61

³⁶ <https://kuliahad.wordpress.com/.../perlindungan-konsumen-prinsiptanggungjawab/>
diakses pada tanggal 8 Januari 2024 , Jam 03.00 WIB

beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”³⁷

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.” Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

³⁷ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian dalam Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA, Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui

³⁸ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, hal. 486

Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

Melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.³⁹

Diberhentikan oleh Menteri merupakan suatu penyelesaian dari ada seseorang diangkat sebagai PPAT, tetapi kemudian diangkat sebagai Notaris di kota lain, sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguh kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Dalam ini, sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian

³⁹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 6-7.

sebagai Notaris di kota lain tetap memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.⁴⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kota tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.

Bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.⁴¹

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 188.

⁴¹ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan*

b. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1), yaitu meliputi :

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e. Pembagian Hak Bersama,
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g. Pemberian Hak Tanggungan,
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

c. Kewenangan PPAT

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai

kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta yang mana hal tersebut berada di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

d. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

a. Bentuk akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundangundangan setingkat dengan undang-undang. Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik ialah “Suatu akta yang

dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu :⁴²

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

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

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);

⁴² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal. 352.

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

e. Prinsip Kehati-hatian PPAT

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerjasama dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta PPAT yang diperlukan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan pihak bank dengan debiturnya.

Pada umumnya bank datang ke PPAT untuk meminta bantuan bagaimanakah pengurusan tanah serta dibuatkan akta sesuai kewenangannya didasarkan undang-undang serta sesuai kewenangannya agar tidak merugikan berbagai pihak, terkait dengan tanah yang dibebani hak tanggungan. Mereka percaya atas jabatan PPAT sebagai antisipasi masalah di kemudian hari. Posisi seperti ini sering kurang dipahami oleh PPAT sehingga kurang memperhatikan kehati-hatian yang hasilnya adalah terdapat

masalah dengan objek akta, subjek akta, serta mengancam reputasi dari PPAT itu sendiri. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.⁴³ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "*prudence*" sebagai berikut :⁴⁴

"Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence".

Terjemahannya: "Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan."

Bahasa dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut, dikemukakan oleh Alasdair McIntyre, yang menyatakan :

Prudence is the virtue which is manifested in acting so that

⁴³ *Ibid.*, hal. 488.

⁴⁴ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 19.

one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions.

(Kebajikan yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya).⁴⁵

Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence*, yaitu sebagai :⁴⁶

“That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be the thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils”. Apabila diterjemahkan secara bebas berarti: “Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”

Teori *prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi

⁴⁵ Adam Smith, 1996, *Dalam Sonny Keraf, Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah* Kanisius, Yogyakarta, hal. 107.

⁴⁶ Johannes Ibrahim, P. Lindawaty S. Sewu, Hassanain Haykal, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat”, *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi, Volume 14 No. 1 April 2013*, hal. 12-13.

yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar. Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. Dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang.

C. Tinjauan Umum mengenai Jual beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual Beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang dalam hal ini pihak yang satu (Penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (Pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik dari objek yang diperjual belikan tersebut.

2. Asas Konsensualisme

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan Asas Konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya, “sepakat” mengenai barang dan jasa. Konsensualisme berasal dari kata “konsensus”, yang berarti “kesepakatan”. Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya, apa yang dikehendaki oleh yang satu

merupakan apa yang dikehendaki oleh yang lain dan kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut.⁴⁷

Asas Konsensualisme yang dianut oleh hukum perjanjian KUH Perdata tersebut, disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada “semua perjanjian yang dibuat secara sah”.

Disebutkannya kata “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk dan cara formalitas misalnya, tulisan, pemberian tanda atau panjer, dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat tersebut maka sahlah atau mengikatlah perjanjian itu, atau berlakulah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴⁸

3. Hak - Hak Penjual

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang akan jual. Menurut Pasal 1513 KUH Perdata menjelaskan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan, hal tersebut merupakan hak

⁴⁷ Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, C.V Andi offset, Yogyakarta, hal. 55

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 56

yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Kemudian pada Pasal 1517 KUH Perdata diatur juga jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Pembatalan jual beli dapat dilakukan oleh penjual jika pembeli tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran.

4. **Kewajiban Penjual**

Menurut Pasal 1473 KUH Perdata, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan di tafsir untuk kerugiannya. Di samping kewajiban tersebut, dalam pasal 1474 KUH Perdata, penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu :

- a. Menyerahkan barangnya;
- b. Menanggung barang yang di jual.

Penyerahan disini berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (Pasal 1475 KUH Perdata). Adapun penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli yaitu untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu :

- a. Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.
- b. Menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi.

5. **Hak - Hak Pembeli**

Hak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli terdapat dalam

Pasal 1481 KUH Perdata, yaitu :

a. Hak Menerima Barang

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam Pasal 1481 KUH Perdata yang berbunyi: “Barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli” Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyatanya, agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sesuai pada Pasal 1475 KUH Perdata.

b. Hak Menunda Pembayaran

Hak menangguhkan / menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu berupa gugatan / tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Hak menunda pembayaran ini terjadi pada benda tidak bergerak misalnya pada pelaksanaan jual beli tanah. Seperti yang terdapat dalam Pasal 1516 KUH Perdata menyebutkan “Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atas suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka dapat

menangguhkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.”

6. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian dalam Pasal 1513 KUH Perdata. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata). Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian (Pasal 1517 KUH Perdata).

D. Tinjauan Umum Mengenai Pengecekan

Mengenai pengecekan, proses, cara, perbuatan mengecek, pemeriksaan. Pengecekan adalah proses verifikasi, investigasi, atau pengujian untuk memastikan kebenaran atau keabsahan informasi, fakta, atau klaim yang disajikan. Ini bisa dilakukan melalui berbagai metode, termasuk penelitian mendalam, pengumpulan data, pengujian, atau konfirmasi dari sumber-sumber yang dapat dipercaya.⁴⁹ Dalam hal ini, sebagaimana bentuk pelayanan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah untuk mengetahui kondisi administrasi pertanahan.

⁴⁹ International Fact-Checking Network (IFCN) “Sebuah jaringan global yang mengembangkan kode etik bagi pengecekan fakta, serta memberikan sumber daya dan panduan bagi pengecek fakta”. <https://www.poynter.org/ifcn/>. diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan istilah pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut dengan istilah “mencocokkan”. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengatur secara rinci tentang pengecekan tersebut. Akan tetapi istilah tersebut dapat dijumpai dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan antara lain bahwa akta PPAT wajib sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain “mencocokkan” data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁵⁰

Menurut AP Parlindungan menggunakan istilah pengecekan ini sama dengan yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut yaitu dengan istilah “mencocokkan”.⁵¹ Menurut J. Kartini Soedjendro menggunakan istilah yang sama dengan dengan apa yang digunakan oleh AP Parlindungan.⁵² Demikian pula selanjutnya menurut Y.W Sunindhia dan Ninik Widiyanti menggunakan istilah yang sama dengan apa yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁵⁰ Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵¹ AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* , Cetakan I,Bandung, Mandar Maju, hal 136 67 J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001, hal 80

⁵² Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria* ,Cetakan I, Jakarta: Bina Aksara, 1988, hal 12

Tahun 1997.⁵³

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak ditemukan satu batasan pun mengenai pengecekan sertipikat hak atas tanah. Namun demikian, batasan atau makna dari pengecekan sertipikat tersebut dapat dipahami dari bunyi atau dari kata-kata tentang pengecekan sertipikat hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku pada Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Walaupun begitu, jika ada penggunaan istilah lain mengenai pengecekan sertipikat hak atas tanah maka tidak menjadi persoalan fundamental sepanjang sepadan dengan maksud istilah tersebut.

Menurut Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyebutkan “sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian dari data sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.” Memahami dan memperjelas tentang pengecekan maupun pemeriksaan sertipikat hak atas tanah tersebut maka terlebih dahulu perlu dipahami masing-masing dari kata-kata tersebut. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, pemeriksaan itu berarti “proses, cara, perbuatan mengecek, pemeriksaan, penelitian.”

⁵³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Kekayaan*, Cetakan Pertama, Jakarta: Kencana, 2004, hal 110

E. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁵⁴ Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁵⁵

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁵⁶ Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah, yang dalam Pasal 1 angka (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang

⁵⁴ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 197

⁵⁵ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

⁵⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010, hal. 260

memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. **Macam-Macam Sertipikat.**

Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka dihasilkan bermacam-macam sertipikat, sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik;
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan;
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik;
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun;
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.⁵⁷

3. **Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Ada dua macam dalam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu sebagai berikut :

⁵⁷ Urip Santoso, *Ibid.*, hal. 261

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat

Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga dibutuhkan kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang / pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; palingpaling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan diterbitkannya sertipikat, maka akan terwujud jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum bagi pemegang haknya. Maka dengan demikian mudah dapat untuk membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

4. Proses Pemilikan Sertipikat

- a. Penjual dan Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama sertipikat rumah tidak dapat dilakukan jika Akta Jual Beli belum ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi.
- b. Penjual telah melunasi Pajak Penghasilan (PPh), sementara pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses balik nama sertipikat rumah tidak dapat dilakukan jika mana PPh, PBB, BPHTB, belum dilakukan pembayaran secara lunas.
- c. Pembeli dan Penjual telah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligus bea

balik nama sertipikat pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang maksimal, penjual dan pembeli sebaiknya membayar jasa PPAT di muka. Hal tersebut dimaksudkan, bahwa ketika proses balik nama sertipikat rumah telah selesai, maka pembeli tinggal mengambil sertipikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.

- d. Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan sertipikat asli, hasil pengecekan sertipikat, salinan akta jual beli, kwitansi jual beli, hasil pengecekan sertipikat, fotokopi KTP dan KK, NPWP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan PBB dan bukti pelunasan BPHTB.
- e. Jika sesuai jadwal dan prosedur maka proses balik nama kurang lebih 2 (dua) minggu, namun dalam prakteknya ada yang lebih dari 1 sampai 2 bulan. Hal tersebut terjadi karena Kantor PPAT mengurus balik nama sertipikat ke Kantor Pertanahan secara kolektif.

F. Tinjauan Umum Mengenai Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah Lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas, yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Kantor Pertanahan pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung

jawab secara langsung kepada Presiden.⁵⁸

Berdasarkan dari Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi, yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kantor Pertanahan
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Kantor pertanahan;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di Bidang Pertanahan;

⁵⁸ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015

- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di Bidang Pertanahan;
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di Bidang Pertanahan.

Kewenangan dari Kantor Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di Bidang Pertanahan, sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan sesuai dengan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di Bidang Pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan berdasarkan dalam Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR Nomor : IX/MPR/2001, yaitu melakukan

percepatan di bidang :⁵⁹

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di Bidang Pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi

⁵⁹ Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

G. Konsep Islam tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli menurut Hukum Islam

Istilah Jual Beli dalam kajian disiplin ilmu fikih bukanlah termasuk terminologi yang mandiri dan sentral. Ini dikarenakan dalam kitab-kitab induk fikih sekalipun, istilah tersebut tidak pernah menempati posisi pembahasan yang mandiri, komprehensif dan integral. Oleh karena itu, wajar jika dalam berbagai literatur tak satu pun yang mengungkapkan pengertian istilah tersebut secara terminologi.

Jual beli dengan tambahan harga yang dalam istilah fikih adalah *bai-al*. Kata *طيسقتلبا عيبل* *وا نمثلا قدياز عم لجلأ عيبل* nama dengan dikenal *masdar* dari kata kerja *اعيب، اعيب، اعيب* yang berarti lawan dari membeli atau menyerahkan barang dan menerima harganya. Secara etimologi *al-bai'* berarti menjual dan membeli. Definisi *al-bai'* secara terminologi sebagaimana dikemukakan oleh Sayyid Sabiq adalah:

يراد ال بيع شرعا مبادلة مال مبال على سد بيل الرتضى او ن قل مالك ب عوض على الوجود املانون في يو.

Terjemahnya: Yang dimaksud dengan jual beli menurut syara' adalah saling menukar harta dengan harta secara suka sama suka, atau pemindahan hak milik dengan adanya penggantian menurut cara yang dibolehkan. Selanjutnya, Wahbah al-Zuhaili memberikan

pengertian bahwa yang dimaksud dengan jual beli disini adalah suatu akad (transaksi) yang terdiri dari ijab qabul.

Mencermati dari definisi diatas dapat dikemukakan beberapa hal mengenai Jual Beli, yaitu : (a) Jual beli adalah satu bagian muamalah berbentuk transaksi; (b) Jual beli tersebut diwujudkan dengan ijab qabul; (c) Jual beli yang dilaksanakan tersebut bertujuan atau dengan motif mencari keuntungan. Pengertian kredit adalah sesuatu yang dibayar secara berangsurangsur, baik itu jual beli maupun dalam pinjam meminjam.⁶⁰

Adapun yang dimaksud dengan *baiy' al-ajal* adalah Jual Beli dengan pembayaran tidak tunai.⁶¹ Pembayaranannya mungkin dengan diangsur, sekaligus setelah tenggang waktu habis, atau mungkin pula ada uang muka. Jadi dari, makna yang dapat dipahami bahwa jual beli *al-ajal* merupakan transaksi yang berlangsung di mana tidak serentaknya akad dengan pemberian harga atau penyerahan barang, dan tentunya atas kesepakatan bersama.

Pengertian dari kata *taqsith* secara bahasa adalah membagi-bagi sesuatu dan memisah-misahkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah.⁶² Menurut Ibnu Manzhur dalam *Lisan al-Arab-nya* berkata, *al-qisthu ialah al-hisabah wa alnashib* (bagian). Biasa dikatakan, masing-masing orang dari anggota kongsi mengambil qisthahu, yaitu bagiannya. Tiap-tiap miqdar-ukuran- disebut bagian, misalnya bagian ukuran air ataupun lainnya.

⁶⁰ Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah Cet. I*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 301.

⁶¹ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid, Juz II* (Beirut: Dar al-Ihya al-Kutub al-'Arabiah, t.th.), hal.105.

⁶² Al-Amien Ahmad al-Hajj Muhammad, *Hukm Baiy' bit-Taqsith, terj. Ma'ruf Abdul Jalil, Jual Beli Kredit Bagaimana Hukumnya* (Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press, 1998), hal. 17

Taqassathu syai'a ailah mereka membagi-bagi sesuatu dengan adil dan sama.⁶³

Menurut istilah terminologi, *bai' bi-taqsih* telah menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu dan lebih mahal dari pada pembayaran kontan. Menurut Muhammad Aqlah Ibrahim berpendapat bahwa, ada beberapa pedoman yang dapat dijadikan pegangan dalam memahami maksud *bai' bit taqsith* secara *syar'*, yaitu : Pertama, seorang pedagang menjual barang dagangannya secara *muajjalah-kredit* dengan ketentua harga lebih tinggi dari pada secara tunai. Kedua, *taqsith* ialah membayar hutang dengan berangsur-angsur pada waktu yang telah ditentukan. Ketiga, pembayaran yang diangsur ialah sesuatu yang pembayarannya dipersyaratkan diangsur dengan cicilan tertentu pada waktu tertentu pula.

2. Pandangan Ulama tentang Jual Beli

Menurut Pandangan Ulama tentang Jual Beli secara kredit dengan tambahan harga belum menyebar dan belum begitu dikenal oleh masyarakat zaman dulu, tetapi menyebar dan mendunia hingga menjadi semacam wabah penyakit yang menimpa penduduk dunia pada kurun waktu berikutnya. Oleh karena itu, cukup masuk akal jika kita tidak mendapatkan pembahasannya di dalam kitab-kitab *fiqh* dan tidak pula dalam kitab-kitab hadis yang disusun berdasarkan pembahasan dalam *fiqh*.

Pada masyarakat modern sekarang ini, pembelian barang secara kredit

⁶³ Ibnu Manzhur, *Lisan al-Arab*, Jilid 7, hal. 377

akhir-akhir ini banyak sekali terjadi. Sebaliknya, ada orang yang membutuhkan uang tunai tetapi tidak ada yang menghutangnya dengan cara yang baik kecuali dengan bunga pula, sehingga tidak ada yang menguntungkan baginya kecuali membeli secara kredit dengan ada tambahan harga.

Menurut dalam hukum jual beli dengan tambahan harga, maka ada 3 (tiga) pendapat menurut Pandangan Ulama, sebagai berikut:

a. Haram secara Mutlak

Kelompok ulama yang mengharamkan secara mutlak jual beli kredit dengan harga tambahan, diwakili oleh Mazhab Hadawiyah dari kelompok Zaidiyah serta sebagian ulama yang lain. Mereka beralasan karena ada tambahan harga yang berarti sama dengan haramnya riba. Sebagaimana firman Allah Swt:

قَالُوا بَاتَهُمُ ذَلِكَ الْمَسُّ مِنَ الشَّيْطَانِ بِتَخَبُّطِهِ الَّذِي يُفُومُ كَمَا إِلَّا يُفُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
الرِّبَا وَحَرَّمَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا

Terjemahnya: Orang-orang yang memakan harta riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya

orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..... (QS. al-Baqarah/2: 275).⁶⁴

⁶⁴ Iwan Setiawan dan Agus Subagio (eds), *Al-Qur'an Al-Karim: Tahfiz Junior*, ditahsis

Makna *Wajh al-istidlal-nya* ayat di atas menurut mereka adalah keumuman ayat yang menunjukkan atas keharaman tiap-tiap tambahan, kecuali ada dalil lain yang *mentakhshis-kannya*. Riba dalam pengertian bahasa adalah tambahan, dan tambahan harga dalam jual beli terhadap harga kontan merupakan tambahan tanpa *'iwadh* dalam akad, maka dia adalah riba. Makna dari kata *Munaqasyah al-adillah* terhadap ayat di atas, bahwa ayat tersebut tidaklah menghendaki haramnya tiap-tiap tambahan, ini sudah merupakan Kesepakatan Ulama. Dalam hal ini, jual beli memang tidak bisa lepas dari tambahan harga itu, bukan berarti riba. Menurut Anwar Iqbal Quraeshi bahwa fakta-fakta yang dan objektif menegaskan bahwa Islam memang melarang setiap pembungaan uang, tetapi hal ini tidak berarti bahwa Islam melarang perkreditan, sebab sistem perekonomian modern tidak akan lancar tanpa adanya kredit.⁶⁵

b. Hukumnya Boleh secara Mutlak

Pendapat ini dikemukakan oleh Jumhur Ulama. Karena merupakan konsekuensi dari nilai harga yang dihutang, dan akadnya mirip dengan akad memakai salam, yaitu pemesanan barang dengan sistem pembayaran terhutang. Seandainya pembelian tunai tentu uangnya dapat diputar kembali dan dapat keuntungan lagi, karena pembelian kredit otomatis uangnya macet di tangan pengkredit. Oleh karena itu, secara akal tidak ada larangan untuk memungut nilai tambah dari harga benda dengan

oleh Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kementerian Agama RI. (Bandung: Cordoba, 2018), hal. 47.

⁶⁵ Anwar Iqbal Qureshi, *Islam dan Teori Pembungaan Uang* (Jakarta: Tintamas, 1985), hal. 111.

syarat nilai tambahan tersebut tidak memberatkan dan bernilai ekonomis bagi pemberi dan penerima kredit. Jika nilai tambahan tersebut dilarang, maka dikuatkan praktek riba (*al-fakhisy* sangat memberatkan karena bunganya akan terus berbunga) akan semakin marak. Dari para Ulama membolehkan bahwa jual beli tersebut, mengemukakan banyak dalil yang diambil dari ayat-ayat Alquran, Sunnah dan Qiyas. Semua ayat Alquran yang menghalalkan *bai'* dijadikan sebagai dalil sah dan bolehnya akad jual beli kredit, Sebagaimana firman Allah Swt :

قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسُّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يُفُومُ كَمَا إِلَّا يَفُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
الرِّبَا وَحَرَّمَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا

Terjemahnya: Orang-orang yang memakan harta riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....(QS. al-Baqarah/2: 275).⁶⁶

Makna *Wajh al-istidlal-nya* dari ayat di atas, bahwasanya jual beli barang secara kredit dengan tambahan harga merupakan satu bagian dari jual beli pada umumnya, dan ini bisa dipahami dari keumuman ayat di atas. Hukum juga membolehkan semua muamalah kecuali memang ada dalil

⁶⁶ Iwan Setiawan dan Agus Subagio (eds), *Al-Qur'an Al-Karim: Tahfiz Junior, ditahsis oleh Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kementerian Agama RI*. (Bandung: Cordoba, 2018), hal.47.

yang melarangnya secara khusus.⁶⁷ *Munaqasyah al-adillah* dari ayat di atas adalah keumuman ayat di atas yang membolehkan jual beli secara umum sangat mungkin sekali untuk ditakhshiskan. Bisa saja jual beli yang pada dasarnya halal berubah menjadi haram.

c. Hukumnya Tafshil (antara Haram dan Halal)

Bagi kelompok yang ketiga ini, hukumnya halal jika memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu apa yang telah dijelaskan diatas oleh pendapat kedua adalah tidak memberatkan dan saling menguntungkan. Hukumnya haram, jika memenuhi unsur riba, yaitu tambahan yang sangat memberatkan, sehingga tidak ada unsur saling tolong-menolong. Dalil-dalil yang mereka gunakan dalam memutuskan halal atau haram dari jual beli dengan tambahan harga menggunakan dasar pendapat pertama dan kedua di atas.

Menurut Syaikhul Islam Muftil Anam Ahmad bin Abdul Halim yang dulu kenal dengan sebutan Ibnu Taimiyah, berkata: Saya pernah ditanya perihal seseorang yang perlu kepada pedagang kain. Ia berkata kepada pedagang kain tersebut, juallah kepada saya sepotong kain ini. Jawab pedagang, saya membeli kain ini tiga puluh real dan tidak akan saya jual, melainkan dengan harga lima puluh real secara kredit. Apakah jual beli yang demikian itu boleh atau tidak.

Penulis menjawab, bahwa pembeli terbagi menjadi beberapa bagian. Pertama, pembeli membeli barang dengan tujuan untuk

⁶⁷ Chuzaimah Tahido Yango, *Mudharat fi al-Fiqh al-Muqarim, Juz II* (Jakarta: IAIN Syarif Hidayatullah, 1999), hal. 29.

dimanfaatkan sendiri, misalnya untuk dimakan, diminum, dikenakan dan sebagainya. Kedua, dengan tujuan untuk diperdagangkan. Bagian pertama dan kedua di sini sama-sama boleh berdasarkan ayat Alquran, hadits *shahih* dan *ijma' ulama*, sebagaimana tertera dalam firman Allah Swt :

الرِّبَاُ حَرَمٌ وَالْبَيْعُ لِلَّهِ وَأَحَلَّ ۝۲

Terjemahnya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....' (QS al-Baqarah/2: 275).⁶⁸

Bentuk perdagangan diatas harus memperhatikan dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan syara'. Oleh karena itu, apabila si pembeli merasa terpaksa, maka tidak boleh menjual kepadanya, kecuali dengan harga yang biasa berlaku. Contoh orang yang terpaksa harus membeli makanan, ternyata ia tidak mendapati makanan yang dimaksud, kecuali pada toko si Fulan. Maka si Fulan tersebut harus menjual kepadanya dengan harga yang biasa berlaku. Ketiga, pembeli hendak bermaksud untuk memiliki uang, misalnya untuk membayar hutang kepada orang lain. Dia telah membeli sesuatu kepada seorang pedagang dengan syarat pihak penjual harus meminjamkan uang kepada pemberi sebesar 120 dinar untuk membayar hutang. Maka jual beli ini terlarang. Jika keduanya sepakat agar pihak pemberi mengembalikan barang yang dibeli penjual, maka inilah yang disebut dengan *bai'atain fi bai'atin* yang dilarang Nabi Muhammad Saw.⁶⁹

⁶⁸ Muhammad Abdurrahman Qasim, *Majmu' Fatawa Syekhul Islam, Ibnu Taimiyah* (Beirut: Dar al-Fikr, t.th), hal. 498-500.

⁶⁹ Iwan Setiawan dan Agus Subagio (eds), *Al-Qur'an Al-Karim*, hal. 47.



BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapannya tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta jual beli haruslah berdasakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila dalam tugasnya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, maka suatu akta akan hilang otensitas akta yang dibuatnya dan menimbulkan kerugian terhadap

para pihak, sehingga PPAT dituntut untuk melakukan Tanggung Jawab Hukum Secara Kode Etik dan Tanggung Jawab Hukum Secara Keperdataan.

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan ada 8 (delapan) kewenangan seorang PPAT dalam membuat akta otentik termasuk akta jual beli. Maka, setiap perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya bila suatu pelanggaran yang dilakukannya tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak.⁷⁰

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal lain, juga bisa penyebab permasalahan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang, yang dimana bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran para pihak terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*Nietigheid Van Rechtswege*) karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.

Menurut penjelasan pada saat wawancara yang disampaikan langsung oleh Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷⁰ Wawancara bersama Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, pada tanggal 10 Januari 2024, pukul 11.00 WIB

(PPAT) di Kabupaten Semarang, kepada penulis, tahapan-tahapan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT, terdiri dari :⁷¹

- a. Tahap Eksaminasi Atau Pemeriksaan di Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat yang asli di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk menyesuaikan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan memastikan keamanan pada objek tanah yang akan di jual beli.
- b. Tahapan Eksaminasi di Lapangan Tahap pemeriksaan ke lapangan harus dilakukan agar fakta dan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sesuai dan konkrit datanya, karena pada kenyataannya dikawatirkan ada terjadi masalah sengketa tanah di Kabupaten Semarang.

Memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan harus didaftarkan. Hal ini, diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan.

Konsep pertanggung jawaban PPAT jika dikaitkan dengan profesinya membuat akta otentik menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT hams bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Sebaliknya apabila unsur pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung

⁷¹ Wawancara bersama Dr. Dahniarti Hasana,SH.,M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, pada tanggal 10 Januari 2024, pukul 11.00 WIB

jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk di tuangkan ke dalam akta.

PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Menganalisis hasil penelitian ini, penulis menggunakan pisau analisis yaitu Teori Tanggung jawab guna menjawab rumusan masalah pada penelitian ini di tarik kesimpulan bahwa tanggung jawab dari pada pejabat pembuat akta tanah di singkat PPAT, tanggung jawab yang di miliki oleh PPAT selaku Pejabat Publik yaitu Tanggung Jawab Kode Etik dan Tanggung Jawab Keperdataan.

PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat

dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Menganalisis hasil penelitian ini, penulis menggunakan analisis, yaitu Teori Tanggung Jawab guna menjawab rumusan masalah pada penelitian ini, yang mana di tarik dari kesimpulan bahwa tanggung jawab pada Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat PPAT, dari tanggung jawab yang di miliki oleh PPAT selaku Pejabat Publik yaitu Tanggung jawab Kode Etik dan Tanggung Jawab Keperdataan.

1. Tanggung Jawab Kode Etik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat publik dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka harus benar-benar mengetahui dan mamahami ketentuan serta tata cara dari pembuatan suatu akta jual beli tanah yang tersebar dalam berbagai peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan diantaranya, yaitu :⁷²

- a. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Kode etik Notaris-PPAT;
- c. PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT;
- d. PMNAKa BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

⁷² Wawancara bersama Taufik Hidayat, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, pada tanggal 9 Januari 2024, pukul 14.00 WIB

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNAKa BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- e. UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah juncto PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Melaksanakan semua peraturan Perundang-undangan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengkaji secara benar, proses tahapan-tahapan yang harus dilakukan baik syariat maupun materiil dalam pembuatan akta jual beli, yaitu :⁷³

a. Syarat Formil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- 1) Pasal 97 ayat (1) PMNAIKA BPN 31/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian

⁷³ Wawancara bersama Taufik Hidayat, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, pada tanggal 9 Januari 2024, pukul 14.00 WIB.

sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan."

- 2) Pasal 96 PERKABAN 8/2012 tentang Pembahan Atas PMNAKA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan ketentuan formil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT ini pada substansinya adalah sama, dan penulis lebih menitik beratkan pada pengaturan yang diatur pada PMNAIKA Kantor Pertanahan nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena lebih memiliki relevansi secara yuridis, harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan."

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya PERKABAN 81/2012. Dalam hal ini, PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri, akan tetapi bentuk, dan formatnya harus mengikuti ketentuan dan aturan dari Kantor Pertanahan sebagaimana terlampir pada lampiran 16-23 PERKABAN 31/1997. Sedang menurut peraturan lama pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir akta yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Perubahan tersebut bertujuan untuk mengatasi

terjadinya kelangkaan formulir, sehingga jika terjadi kelangkaan formulir, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (5) PERKABAN 8/2012, yaitu :

"Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)." Artinya adalah Kantor Pertanahan akan menolak akta PPAT yang bentuk formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari Kantor Pertanahan."

Sebelum berlakunya PERKABAN 8/2012, jika terjadi kelangkaan blanko, PPAT tidak diberikan kewenangan untuk membuat aktanya sendiri. Kantor Pertanahan melalui suratnya nomor: 64011884, tertanggal 31 Juli 2003 telah memberi kewenangan kepada Kantor Wilayah Pertanahan dalam menghadapi kelangkaan dan kekurangan blanko akta PPAT yaitu dengan membuat foto copy blanko akta sebagai ganti formulir akta yang dicetak, dengan syarat pada halaman pertama setiap foto copy blanko akta itu dilegalisasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman.

- 3) Pasal 98 ayat (2) PMNAIKA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menentukan, yaitu :

"Dalam hal izin pemindahan atau peralihan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat."

- 4) Pasal 99 ayat (1) PMNAJKA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan, yaitu :

- a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud, pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*, dan;
- d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana

dimaksud pada a dan b tidak benar.

- 5) Pasal 101 ayat (1) PMNA/KA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku."

- 6) Pasal 101 ayat (2) PMNA/KA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan."

- 7) Pasal 101 ayat (3) PMNA/KA BPN 31/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

"PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang

bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku."

- 8) Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), yaitu:

"PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain."

- 9) Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."

- 10) Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

"Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan."

11) Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu:

"Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: PPAT-Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak."

Berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), ketentuan tentang tugas PPAT untuk meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli, hal ini sudah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, yaitu: "PPAT-Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan."

Sedangkan bagi penjual sesuai Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, yaitu:

"Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa

kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotocopy surat setoran pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.”

Tersebut diatas, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta jual beli haruslah berdasakan Kode Etik Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya kesalahan mengenai ketidak wenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak melainkan menjadi akta/surat dibawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.⁷⁴

Pertanggung Jawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit, yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggung jawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung Jawab Profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu Tanggung Jawab Etik dan Tanggung Jawab Perdata

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk

⁷⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari Akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁷⁵

Dikaitkan dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pendaftaran tanah bertujuan :

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.”

Memberikan kepastian hukum terhadap penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan seorang PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli tanah sampai dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang harus melawati proses yang seperti dijelaskan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;

⁷⁵ Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga hal. 41

- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan data 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."

Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berhubungan dengan data diperoleh dan informasi, sama penulis disini menarik kesimpulan yang dapat dikemukakan "Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melakukan pengecekan terlebih dahulu pada objek tanah yang akan di jual beli tersebut karena akta yang di buat sangat besar tanggung jawabnya sampai seumur hidup karena apabila suatu saat terjadi masalah pada akta tersebut maka akan di pertanggung jawabkan walaupun masa jabatan telah berakhir."⁷⁶

Ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi namun tetap dijalankan oleh PPAT dan di kemudian hari terjadi sengketa yang harus diselesaikan di sidang pengadilan, maka apabila dipersidangan terbukti adanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) yang tidak dipenuhi dengan sebenarnya, maka PPAT tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bisa dikenakan sanksi.

⁷⁶Wawancara bersama Dr. Dahniarti Hasana, SH.,M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, pada tanggal 10 Januari 2024, pukul 11.00 WIB.

2. Tanggung Jawab Secara Perdata

Pertanggung Jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta jual beli, tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daaad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan.⁷⁷

Perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

⁷⁷ J. Andy Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, Cet. Ke-2, 2012, hal. 70

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

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Hasil penelitian dan pembahasan, berdasarkan ditinjau dari Kerangka Teori yang digunakan peneliti yaitu Teori Tanggung Jawab Hukum, maka dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas penulis berpendapat bahwa ditinjau dari Teori Tanggung Jawab mengenai Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah melalui PPAT di Kabupaten Semarang, yang tidak di lakukannya pengecekat sertipikat di Kantor Pertanahan. Maka PPAT bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Menurut ketentuan yang ada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Menurut peraturan tersebut lebih sudah dijelaskan dalam Pasal 1 angka (1) yaitu: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”. Peranan pengecekan sertipikat sebagai adalah langkah awal dalam persiapan pembuatan akta oleh PPAT sangatlah penting. Karena proses pengecekan sertipikat merupakan langkah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis atas sertipikat.

Bilamana PPAT tidak melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu maka telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana di atur dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah mana menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berwenang membuat akta jual beli adalah PPAT. Maka PPAT sebelum membuat akta jual beli tersebut, harus terlebih dahulu mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat telah dinyatakan bersih sesuai dengan daftar-daftar buku tanah, maka PPAT bisa membuat akta jual beli dan menyerahkan berkas tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertipikat.

Berdasarkan dari Teori Perjanjian, peneliti berpendapat bahwa pentingnya dibuatkan akta jual beli merupakan wujud perlindungan hukum

bagi kedua belah pihak penjual dan pembeli dalam melakukan jual beli tanah. Dalam hal ini, perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dan syarat sahnya suatu perjanjian ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata ada 4 (empat) syarat, yaitu: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab (*causa*) yang halal.

Berdasarkan dari Teori Kepastian Hukum, peneliti berpendapat bahwa dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT, akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak penjual dan pembeli, sehingga bisa terlaksananya perjanjian akta jual beli tanah tersebut. Maka tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku atau perbuatan dalam jual beli tersebut. Maka dari itu, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan jual beli tanah dan menjalankan tugasnya sesuai jabatannya dan tidak berat sebelah ataupun memihak serta membantu masyarakat dengan biaya yang terjangkau.

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dilakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Jual Beli atau peralihan hak atas tanah, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta autentik harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perbuatan hukum maupun syarat-syarat

pembuatan suatu akta tersebut. Ketentuan dan syarat ini mengatur baik format dari akta maupun kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta tersebut. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan aturan pokok yang harus ditaati oleh seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya.

PPAT dalam membuat akta otentik dengan memperhatikan aturan-aturan lainnya yang juga mengatur mengenai perbuatan hukum yang hendak dilakukan. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta, PPAT adakalanya melakukan kesalahan, yang mana kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil misalnya, kesalahan mengenai kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

1. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Formil.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dan merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah. Dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah

Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan khususnya pengecekan sertifikat oleh PPAT di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan prosedural yang telah diatur mengenai Pengecekan Sertifikat dalam Pasal 97 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

Kebenaran-kebenaran formil pun perlu di khususkan, yang dimana kebenaran formil (*formeel warheid*) dapat diartikan sebagai kebenaran yang didapatkan berdasarkan bukti-bukti formal yang diajukan ke dalam persidangan yang kebenarannya hanya dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. dalam pembuktian suatu perkara perdata, yang dicari dan diwujudkan adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*), artinya kebenaran yang hanya didasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan ke pengadilan oleh para pihak tanpa harus disertai adanya keyakinan.

- a. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Artinya, jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak dipenuhi unsur tersebut maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik.
- b. Akta itu harus dibuat oleh *door* atau dihadapan *ten overstaan* seorang Pejabat Umum. Akta otentik tidak saja dapat dibuat dihadapan Notaris, tapi juga dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Pengertian berwenang disini meliputi berwenang terhadap orang berwenang terhadap aktanya, berwenang terhadap waktunya, berwenang terhadap tempatnya. Dalam Pasal 1869 KUH Perdata merumuskan, yaitu :

“Suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan”

Artinya, suatu akta tidak mempunyai kekuatan bukti otentik dan hanya mempunyai kekuatan bukti dibawah tangan apabila, yaitu :

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta;
- b. Pejabat umum tidak mampu atau tidak cakap untuk membuat akta;
- c. Cacat dalam bentuknya.

Pengertian kata “bentuk” dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUH Perdata, menurut pendapat peneliti tidak saja pengertian bentuk dalam arti fisik, tapi juga pengertian bentuk dalam arti yuridis, sehingga pengertian bentuk dalam pasal-pasal tersebut dapat dimaknai sebagai prosedur pembuatan akta otentik sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi

agar suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik.⁷⁸

Adapun dalam prakteknya pelanggaran terhadap prosedur dan persyaratan formil pembuatan akta PPAT dalam hal, yaitu :⁷⁹

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah belum melakukan cek bersih atau pemeriksaan kesesuaian data Kantor Pertanahan, akan tetapi penandatanganan akta jual beli telah dilakukan. Pasal 97 ayat (1) PMNA/KaBPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.”

Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat palsu atau sertifikat ganda atau sertifikat asli tapi palsu (Aspal). Dalam hal ini, untuk menghindari akan terjadinya perbuatan melanggar hukum seperti penipuan dalam transaksi jual beli tanah dimana ternyata yang dijual ternyata bukan milik penjual yang berhak. PPAT harus terlebih dahulu memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang akan dilakukan. Antara lain mencocokkan mnelakukan pengecekan

⁷⁸ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, Refika Aditama, Bandung, hal.147

⁷⁹ J. Andy Hartanto, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Cet. Ke-2, Yogyakarta, hal. 59

data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

- b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT dan atau di hadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli. Dalam Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Artinya proses pembuatan akta jual beli hingga penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli harus dilakukan dengan dihadiri para pihak dalam waktu yang bersamaan. Akan tetapi ada kalanya persyaratan ini tidak dilakukan, dimana salah satu alasannya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta.

Pengecekan sertipikat dalam kegiatan peralihan dan pemindahan hak atas tanah, merupakan unsur utama yang wajib dilakukan. Menurut ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan

pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian data sertipikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.⁸⁰ Peran analisa dan menelaah lebih lanjut tentang fungsi dari Pengecekan sertipikat ini sebagai bentuk perlindungan hukum bagi subjek hukum dan bentuk perlindungan hukum bila pengecekan tidak sesuai prosedur.⁸¹

Peraturan yang mengatur tentang pengecekan merupakan bentuk perlindungan subjek hukum. Bila pengecekan tidak sesuai prosedur yang berlaku dengan aturan yang ada, maka hal tersebut dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan yang dalam hal pengikatan.⁸²

Berdasarkan Teori Kepastian Hukum, penulis berpendapat bahwa pengecekan sertipikat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap status hak atas tanah yang ingin dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan berperan di dalam melakukan pengecekan sertipikat untuk memastikan hak atas tanah yang ingin dialihkan agar terhindar dari permasalahan yang terjadi dikemudian hari, masyarakat dapat menuntut pihak Kantor Pertanahan dan pemerintahan, apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di dalam melakukan

⁸⁰ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hal. 55

⁸¹ <http://birojasa-bekasi.com/2017/10/06/manfaat-pengecekan-sertifikat-merupakan-perindungan-bagi-konsumen-kreditur/> diakses pada Hari Jumat Tanggal 14 Januari 2024.

⁸² *Ibid.* hal.56

pengecekan sertipikat.

2. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Materil.

Berkaitan dengan penyimpangan terhadap syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT baik menyangkut subyek maupun obyeknya. Faktor lainnya dalam pembatalan sebagaimana dimaksud adalah ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sahnya suatu perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :⁸³

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu, dan;
- d. Kausa yang halal atau tidak terlarang.

Ketentuan dari Pasal 1320 KUH Perdata tersebut menunjukkan bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan tersebut secara bersama-sama. Tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan. Syarat dari a dan b merupakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, dan jika syarat subyektif dilanggar,

⁸³ Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*,:Intermasa, Jakarta, hal 105

maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif, karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar, maka akta tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata, cacat dalam perjanjian diancam kebatalan baik dalam bentuk dapat dibatalkan maupun batal demi hukum. Pembatalan suatu akta PPAT yang tidak memenuhi syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT bisa dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang mempunyai konsekuensi yuridis, yaitu :⁸⁴

- a. *Voidable* yaitu Bila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.
- b. *Null and Void* yaitu dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada, apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat materil yang menjadi acuan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang tugas

⁸⁴ 9 <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13520> Diunduh pada tanggal 8 Januari, 2024, pukul 13:00 WIB

dan jabatan, yaitu PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli apabila, yaitu :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan, sebagai berikut :
 - 1) Surat Bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
 - 2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya atau tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar-larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penyimpangan terhadap syarat materil (subyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap dan/atau wakilnya yang sah, sehingga salah satu pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga, dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya. Dalam Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUH Perdata menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa kebendaan dan orang-orang yang dipulihkannya sama seperti keadaan sebelum perjanjian itu dibuat.

Jadi perjanjian yang telah di buat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

3. Sanksi Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli yang diuat dihadapannya tanpa dilakukan Pemeriksaan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena ada aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai konsekuensi dari tindakan tersebut. Delik adalah suatu kondisi di mana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. Jadi, adalah delik kriminal jika mempunyai sanksi kriminal, dan adalah suatu delik perdata jika mempunyai suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya.⁸⁵

Peraturan hukum yang berlaku di Indonesia memiliki sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Dalam hukum keperdataan, sanksi adalah tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi kesimpulannya adalah pemberlakuan suatu asas hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap asas hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut "*in cauda venenum*",

⁸⁵ Hans Kelsen, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. ke-2*, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M.Ali Safa'at, Konstitusi Press, Jakarta. hal. 87

artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.⁸⁶

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Begitupun sanksi yang dikenakan bagi seorang PPAT adalah suatu bentuk penyadaran dan sebagai tolak ukur kualitas, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya, dalam hal telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku.

Disamping itu, pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang merugikan. Sanksi juga untuk menjaga martabat PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT secara individu adalah suatu pertaruhan dalam menjalankan tugasnya, apakah masyarakat masih mempercayakan pembuatan akta terhadap PPAT yang bersangkutan atau tidak. Maka akta PPAT adalah alat untuk membuktikan dan menunjukan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum di hadapan PPAT.

⁸⁶ Habib Adjie I, Op. cit, hal. 51

Mengenai perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum yang telah dibuat dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan sedangkan akta PPAT itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Tetapi apabila terdapat perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya dengan membuat putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hukum ke-PPAT-an diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUH Perdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUH Pidana.

Terdapat sanksi PPAT tentang akta yang mengandung cacat hukum, dapat dijelaskan antara lain sebagai berikut, yaitu :

a. Sanksi Secara Administratif

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan

menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban. PPAT harus bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, karena hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada PPAT. Berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalah gunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini, nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Berdasarkan Teori Tanggung Jawab Hukum, Teori Perjanjian dan Teori Kepastian Hukum yang merupakan analisis penelitian ini, maka penulis berpendapat bahwa berdasarkan pemaparan diatas yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, PPAT diharuskan harus memiliki sikap teliti, waspada atau berhati-hati dalam menghadapi setiap kasus-kasus yang ada, karena seorang PPAT telah mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun praktis. Dengan begitu apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang tugasnya telah diatur oleh Undang-Undang. Maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan

dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT, yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Pertanahan Nasional Indonesia. Adapun pertanggung jawaban secara administratif juga ditentukan dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan

oleh diabaikannya ketentuan- ketentuan tersebut.⁸⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah Sanksi Administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi, yaitu berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemecatan sementara (*Schorsing*) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Pemecatan (*Onzetting*) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk di

⁸⁷ G.H.S. Lumban Tobing. 1996., *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.3. Erlangga, Jakarta, hal.. 201

dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

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

b. Sanksi Secara Keperdataan

Setelah pertanggung jawaban secara administratif adapun pertanggung jawaban secara keperdataan. Dalam hal ini, PPAT terkait

kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan *beroepsfout* dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Pendapat umum yang dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan beberapa syarat, yaitu :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
- e. Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif,

sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

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

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Namun, apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan

dengan kewajiban hukum bagi PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.⁸⁸

PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya danganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurangnya kehati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

- c. Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal), maka pihak tersebut harus membuktikan kebenaran dari tuduhan atau penilaian melalui proses gugatan hukum perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

- d. Sanksi Secara Pidana

⁸⁸ Habib AdjieI, *Op. cit*, hal. 54

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi Kode Etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggung jawabkan. Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan PPAT, jika mana:⁸⁹

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.

⁸⁹ Habib Adjie I, *Op. cit*, hal. 55

- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPATan, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :⁹⁰

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

⁹⁰ Habib Adjie I, *Op. cit*, hal. 76

- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diisyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya 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.⁹¹

Menurut Moeljatno, berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kekurangan perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.⁹²

Berdasarkan uraian diatas, penulis menarik suatu kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan sanksi pidana. Hal ini, dikarenakan terdapat unsur menyuruh. Maka PPAT dalam pembuatan

⁹¹ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, hal 125

⁹² Moeljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.

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

PPAT dalam hal, melanggar aturan tersebut diatas bisa dipidana, berkeenaan sebagai pelaku tindak pidana dikarenakan mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan dan 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 dalam bentuk pemalsuan yang berkaitan dengan Akta-Akta otentik yang dibuat dan dapat dikenakan sanksi hukuman pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan tersebut diatas dan analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang di lakukan tanpa pengecekan merupakan suatu kekeliruan yang mana pengecekan adalah suatu keharusan yang tidak bisa dipisahkan dalam suatu perbuatan hukum PPAT yaitu Tanggung Jawab Hukum dan Tanggung Jawab Kode Etik. Sesuai Peraturan Jabatan PPAT itu sendiri tidak dilakukannya pengecekan sertipikat terlebih dahulu telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berwenang membuat akta jual beli adalah PPAT. Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum, pentingnya dibuatkan akta jual beli dengan di lakukannya pengecekan terlebih dahulu merupakan wujud perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu, berdasarkan Teori Kepastian Hukum, dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT dengan di lakukannya

pengecekan akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sehingga bisa terlaksananya perjanjian jual beli tanah tersebut. PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan jual beli tanah. Peranan pengecekan sertipikat sebagai langkah awal dalam persiapan pembuatan akta oleh PPAT sangatlah penting. Karena proses pengecekan sertipikat merupakan langkah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis atas sertipikat.

2. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak dilakukan pengecekan sertipikat dalam pembuatan akta PPAT mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materiil dalam akta otentik tersebut yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Sanksi PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi-sanksi, sebagai berikut :

- a. Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- b. Sanksi Perdata : Apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki

kekuatan hukum dibawah tangan, atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak maka PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

- c. Sanksi Pidana : Sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana, maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.

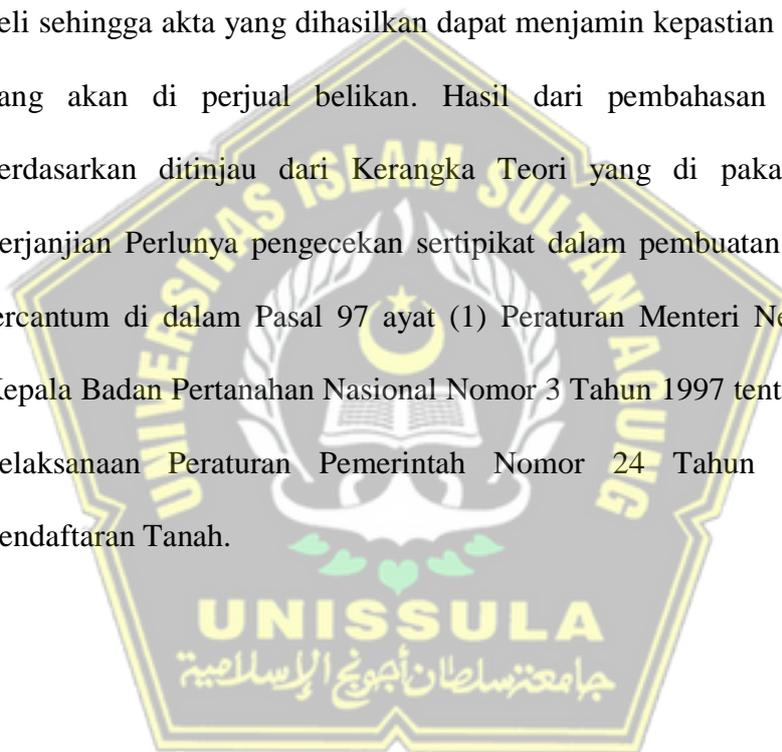
B. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan yang diuraikan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut PPAT dalam menjalankan jabatannya hendaklah menaati ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam hal prosedur pembuatan akta otentik. Bukan hanya untuk memenuhi persyaratan formal dalam pembacaan akta sebagai perintah dari undang-undang, tetapi prosedur pembuatan akta yang dilakukan PPAT untuk kepentingan PPAT itu sendiri sebagai kontrol bagi PPAT dalam bekerja dan terlindungi dari masalah dikemudian hari. Akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PPAT bekerja dengan hati-hati sehingga akta otentik yang telah dibuat olehnya selaku pejabat umum tidak

terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan tidak menimbulkan kerugian bagi para penghadap atau pihak.

2. Bagi para pihak sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang akan di perjual belikan. Hasil dari pembahasan yang diteliti, berdasarkan ditinjau dari Kerangka Teori yang di pakai yaitu Teori Perjanjian Perlunya pengecekan sertipikat dalam pembuatan akta jual beli tercantum di dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adam Smith, 1996, *Dalam Sonny Keraf, Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah* Kanisius, Yogyakarta

Boedi Harsono, 200 8, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukm Undang-Undmg Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta.

Andrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dm Pendafarannya*, Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT* ,Citra Aditya Bakti, Bandung:

J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta

James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta

- Jarot Widya Muliawan. 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta.
- AbdulKadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008. *Kamus Besm Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi ke. 4, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Habib Adjie, 2008, *Meneroportg Khamnah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta,
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta
- Moeljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Rineka Cipta, jakarta
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Shidarta,2009, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta,

- Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia,
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta
- Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, C.V Andi offset, Yogyakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia, Indonesia.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sar-jana FH Universitas Indonesia,
- Roeslan Saleh, 1983, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- G.H.S. Lumban Tobing. 1996., *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.3. Erlangga, Jakarta
- Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Gaung Persada, Cet 1, Jakarta.
- Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Gafika, Jakarta,

dan Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

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

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

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta.

Salim HS, 2006, *Teknik Pembziatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.ke.2, Edisi. Radjagrafindo Persada, Jakarta.

JURNAL

Iga Gangga Santi Dewi, “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah,” *Pandecta*, Volume 5. Nomor 2. Juli 2010 *Pandecta* <http://journal.unnes.ac.id/njuindex.php/pandecta>, diakses pada tanggal 9 September 2023.

Slamet Khudhon, Umar Ma’ruf, “Peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek bilyet giro sebagai alat pembayaran”, *Sulltan Agung Notary Law Review*, Volume. 5, No. 1, Maret 2018. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10

September 2023.

Raden Hamengku Aji Dewandaru, Umar Ma'ruf, "*Kajian hukum keharusan bagi notaris dan PPAT yang merangkap jabatan berkedudukan dalam satu daerah atau wilayah kerja*", *Sulltan Agung Notary Law Review*, Volume.4,No.2,2017.<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10 September 2023.

Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No.11 Tahun 2016", *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2, (Offline), <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf>. diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998 PJPPAT); Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNAKa BPN 311 997).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Peinerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 112006).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 2312009).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (W No. 28 Tahun 2009);Kitab Undang-Undang Hukum Pidana).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Jo. PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan Jo. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara AgrariaI Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPIV 812012).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kode Etik IPPAT).

INTERNET

<https://www.scribd.com/doc/230389314/Pengertian-Tanggung-Jawab>/diakses pada tanggal 8 Januari 2024 , jam 02.00 wib.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13520> diakses pada tanggal 8 Januari, 2024, pukul 13:00 WIB

<https://kuliahade.wordpress.com/.../perlindungan-konsumen-prinsip-tanggungjawab/> diakses pada tanggal 8 Januari 2024 , jam 03.00 wib

International Fact-Checking Network (IFCN) Sebuah jaringan global yang mengembangkan kode etik bagi pengecekan fakta, serta memberikan sumber daya dan panduan bagi pengecek fakta.

<https://www.poynter.org/ifcn/> diakses 1 Noverber 2023, pukul 10:00 WIB.

<https://eprints2.undip.ac.id/id/eprint/9503/3/BAB%202.pdf> diakses pada 1

November, 2023, pukul 10:00 WIB.

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,
<http://erzaputri.blogspot.com>. diakses pada tanggal 9 September 2023,
 jam 02.00 WIB

<https://kuliahade.wordpress.com/.../perlindungan-konsumen-prinsiptanggungjawab/>. diakses pada tanggal 9 September 2023,
 jam 03.00 WIB

Indonesia Pasca PERKABAN No.11 Tahun 2016”, Sosiohumaniora, Vol. 19,
 No.2, (Offline),
<https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf> di akses 1 November 2023,
 pukul 10:00 WIB.

International Fact-Checking Network (IFCN) “Sebuah jaringan global yang mengembangkan kode etik bagi pengecekan fakta, serta memberikan sumber daya dan panduan bagi pengecek fakta”.
<https://www.poynter.org/ifcn/> diakses 1 November 2023, pukul 10:00
 WIB.

<https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5632181/apa-yang-dimaksud-dengan-kode-etik-ini-tujuan-beserta-fungsinya> diakses 31 Januari 2023, pukul
 11:00 WIB.

WAWANCARA:

Wawancara bersama Taufik Hidayat, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada tanggal 9

Januari 2024, pukul 14.00 WIB

Wawancara bersama Dr. Dahniarti Hasana,SH.,M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten

Semarang pada tanggal 10 Januari 2024, pukul 11.00 WIB

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

AHMADIANTO SAPUTRO, SH., M.Kn.

DAERAH KERJA : KABUPATEN BENGKULU SELATAN

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 808/KEP-21.3/XI/2020

Tanggal 21 November 2020

Jalan Buldani Masik Nomor 10, Ibul, Kota Manna, Kabupaten Bengkulu Selatan

Telp. (0098)-0200422

AKTA JUAL BELI

Nomor : 999/2020

Lembar Salinan

Pada hari ini, Senin, tanggal 16 (satu) bulan Januari tahun 2020 (dua ribu dua puluh);-----