

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

NABILA PUTRI PRASTIKA

NIM. 30302100244

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

NABILA PUTRI PRASTIKA

NIM. 30302100244

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)



Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN. 06-0612-6501

HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Nabila Putri Prastika
NIM. 30302100244

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 06 Agustus 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

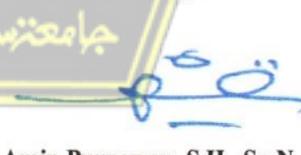
Dr. Hj. Arvani Witasari, S.H., M.Hum.
NIDN. 06-1510-6602

Anggota

Anggota



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN. 06-1710-6301



Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 06-0612-6501



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.
NIDN. 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Orang lain ga akan bisa paham struggle dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya bagian success stories. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun ga ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita di masa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini, tetap berjuang ya!”

Skripsi ini Penulis persembahkan untuk:

- Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat serta karunia pertolongan-Nya selama Penulis menyusun skripsi.
- Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi contoh sekaligus panutan bagi Penulis.
- Cinta pertamaku dan panutanku, Ayahanda Suprojo. Beliau yang menjadi inti tulang punggung keluarga dan yang selalu memberikan kasih sayang, cinta, dukungan, motivasi serta doa.
- Ibunda Sri Kartikasari, pintu surgaku. Yang tidak henti-hentinya meberikan kasih sayang dengan penuh cinta serta memberikan motivasi
- Adik kandung Penulis tercinta Aljira Putri Khoiralla, yang selalu menjadi alasan penulis untuk lebih keras lagi dalam berjuang
- Keluarga besar Penulis terutama Nenek Penulis yang selalu memberikan doa kepada penulis sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

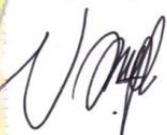
Nama : Nabila Putri Prastika
NIM : 30302100244
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini mengandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2024

Yang menyatakan,


Nabila Putri Prastika
NIM. 30302100244



PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Putri Prastika

NIM : 30302100244

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)” Dan

menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya 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, Agustus 2024

Yang menyatakan,




Nabila Putri Prastika
NIM. 30302100244

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan doa kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayat, dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini dengan baik.

Sejalan dengan penulisan skripsi ini, Penulis melihat dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan di Indonesia memiliki nilai-nilai sosial yang hidup di masyarakat sehari-hari. Permasalahan sosial yang terjadi di masyarakat mengenai pertanahan membuat Penulis menjadi tertantang untuk mencoba menggali informasi dan ilmu dari suatu permasalahan tersebut. Maka dari itu, Penulis tertarik untuk mengangkat suatu karya ilmiah ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam mewujudkan dan menyelesaikan karya ilmiah ini, Penulis tentu banyak sekali mengalami kendala halangan serta hambatan, yang itu semua tidak dapat Penulis lewati tanpa adanya dorongan semangat dan berbagai bantuan dari orang lain. Maka dari itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberi bantuan, sebagai berikut:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, SH, MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Ira Alia Maerani, SH, MH. selaku Dosen Wali Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing terimakasih atas bimbingan, kritik dan saran, dan selalu meluangkan waktunya di sela kesibukan. Menjadi salah satu dari anak bimbingan beliau merupakan nikmat yang sampai saat ini selalu Penulis syukuri. Terimakasih Bapak semoga selalu dilimpahkan Kesehatan.
9. Cinta pertamaku dan panutanku, Ayahanda Suprojo. Beliau yang menjadi inti tulang punggung keluarga dan yang selalu memberikan kasih sayang, cinta, dukungan, motivasi serta doa. Meskipun beliau tidak sempat merasakan Pendidikan hingga bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis menjadi sosok yang kuat dan tegar dalam segala rintangan, hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Terimakasih bapak telah membuktikan kepada dunia bahwa anak petani bisa menjadi sarjana.
10. Ibunda Sri Kartikasari, pintu surgaku. Yang tidak henti-hentinya meberikan kasih sayang dengan penuh cinta serta memberikan motivasi. Beliau sangat berperan penting dalam menyelesaikan program studi penulis. Beliau juga memang tidak sempat merasakan Pendidikan hingga bangku perkuliahan, namun gigih dalam memanjatkat doa tiada henti meminta kepada Allah SWT agar anak-anaknya mejadi orang yang sukses, dan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
11. Adik kandung Penulis tercinta Aljira Putri Khoiralla, yang selalu menjadi alasan penulis untuk lebih keras lagi dalam berjuang karena dialah yang termasuk orang yang menjadikan penulis untuk menjadi kuat dan lebih semangat.
12. Keluarga besar Penulis terutama Nenek Penulis yang selalu memberikan doa kepada penulis sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.

13. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Bripda Wahyu Nugroho yang selalu menemani dan selalu menjadi support system pada hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan skripsi. Terimakasih telah mendengarkan keluh kesah, berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, memberikan dukungan, semangat, tenaga, materi, maupun bantuan dan senantiasa sabar menghadapi Penulis, terimakasih telah menjadi bagian hidup Penulis dan perjalanan Penulis dari awal kuliah hingga penyusunan skripsi ini. Harapan Penulis semoga kita bisa sukses Bersama sesuai dengan apa yang kita impikan.
14. Teman-teman mahasiswa utamanya dari program studi S1 ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Angkatan 2021 yang telah berperan banyak memberikan pengalaman dan pembelajaran selama di bangku perkuliahan, *see you on top, guys.*
15. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan dalam penyusunan skripsi ini.
16. Dan yang terakhir, kepada diri sendiri. Nabila Putri Prastika Terimakasih karena sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan belum berhasil, namun terimakasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak Lelah mencoba. Terimakasih karena memutuskan tidak menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dan telah menyelesaikannya sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dirayakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun berada, Nabila. Apapun kurang lebihmu mari merayakan diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Besar harapan Penulis adanya skripsi ini dapat membantu setiap pihak

termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini.
Atas segala perhatian, dukungan, dan kerjasamanya Penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Agustus 2024

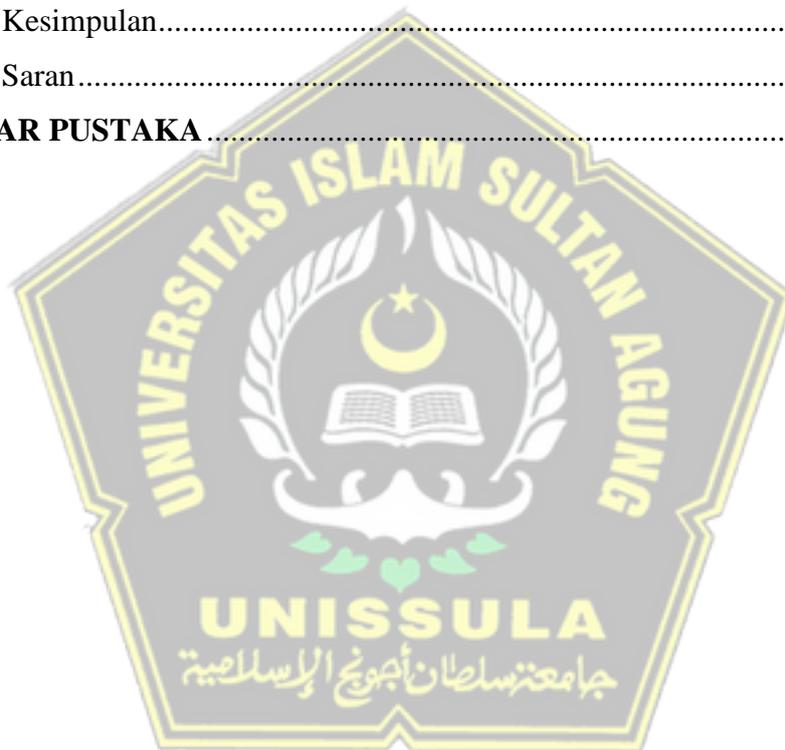
Penulis



DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian	8
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah	15
1. Peralihan Hak Atas Tanah	15
2. Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli	23
3. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli	25
B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
2. Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	32

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	34
D. Peran PPAT dalam Jual Beli Tanah Perspektif Islam	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli	42
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Akta Jual Beli PPAT	54
BAB IV PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	66



ABSTRAK

PP No. 37 tahun 1998 mengatur tentang PPAT yaitu melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan mengeluarkan akta sebagai bukti telah dilakukannya tindakan hukum tertentu, salah satunya adalah jual beli tanah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli? Dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT?

Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu yuridis normative, digunakan untuk mengkaji dan menganalisa penelitian dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pemilihan pendekatan ini dipakai karena permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang-undangan, teori teori, serta konsep-konsep dan doktrin yang berhubungan dengan masalah pertanahan serta peraturan jabatan PPAT.

Tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu PPAT bertanggungjawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait jual beli. Dalam hal Pasal 55 PERKA BPN Nomor 1 Tahun 2006, menjelaskan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap jabatannya yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dan dokumen-dokumen untuk kepentingan proses peralihan tanah. Jika terjadi permasalahan akta PPAT terhadap peralihan jual beli, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT baik penjual maupun Pembeli dapat mengajukan gugatan kerugian Materiil dan juga mengajukan kerugian immateriil dalam hal ini kerugian immateriil yang ditanggung adalah kerugian morill, pencemaran nama baik di hadapan orang lain. PPAT yang mengabaikan ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian.

Kata Kunci: *PPAT; AJB; pihak dirugikan*

ABSTRACT

PP No. 37 of 1998 regulates PPAT, namely carrying out part of the land registration activities by issuing a deed as evidence of certain legal actions, one of which is land sale and purchase. The formulation of the problem in this study is: what is the responsibility of PPAT in the transfer of land rights through sale and purchase? And how is the legal protection for parties who are harmed by the PPAT sale and purchase deed?

The approach method in this study is normative juridical, used to study and analyze research using a statutory approach, the selection of this approach is used because the problems of this study are based on statutory material, theories, and concepts and doctrines related to land issues and PPAT job regulations.

The responsibility of PPAT in the transfer of land rights through sale and purchase based on Government Regulation Number 37 of 1998 concerning PPAT Job Regulations, namely PPAT is responsible for carrying out part of the land registration activities by making a deed as evidence of certain legal actions related to sale and purchase. In terms of Article 55 of PERKA BPN Number 1 of 2006, it explains the responsibility of PPAT for his position which provides services to the community and documents for the benefit of the land transfer process. If there is a problem with the PPAT deed regarding the transfer of sale and purchase, the PPAT can be held accountable either administratively, civilly, or criminally. Legal protection for parties who are harmed by the PPAT's deed of sale and purchase, both the seller and the buyer, can file a lawsuit for material losses and also file for immaterial losses in this case the immaterial losses incurred are moral losses, defamation in front of others. PPAT who ignores the provisions in Article 38, Article 39 and Article 40 of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration as amended by PP No. 18 of 2021 will be subject to administrative action in the form of a written warning up to dismissal from his position as PPAT, without reducing the possibility of being sued for compensation by the parties who suffer losses.

Keywords: *PPAT; AJB; injured party*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peralihan hak atas tanah di Indonesia masih sering dijumpai adanya konflik, perselisihan, dan bahkan perkara di Pengadilan. Hal tersebut terjadi karena adanya tidak keselarasan antara peraturan, pengetahuan masyarakat, dan para pejabat yang diberi kewenangan selama proses peralihan hak atas tanah. Masyarakat, pejabat yang berwenang, dan pihak lain yang terlibat belum memahami sepenuhnya rekonstruksi peralihan hak atas tanah, sehingga konflik dan perselisihan tersebut masih terjadi hingga sekarang.

Apabila masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah berperan aktif dalam menjaga kepemilikan tanah tersebut, baik secara fisik maupun secara yuridis, peralihan hak atas tanah tidak akan menimbulkan sengketa. Karena pada proses peralihan hak atas tanah bergantung pada konsep perjanjian para pihak yang dilakukan dihadapan PPAT. PPAT memiliki peran penting dalam menjaga bukti kepemilikan hak atas tanah dengan menyimpan minuta akta perjanjian sebagai arsip istimewa yang harus terus dijaga dan dipeliharanya.

Ada dua akibat hukum peralihan hak atas tanah yang menjadi subjek sengketa: 1. Batal demi hukum; dan 2. Dapat dibatalkan. Batal demi hukum terjadi ketika syarat objektif syahnya perjanjian (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) tidak terpenuhi, seperti yang diatur dalam Pasal 1230 KUH Perdata. Akibat hukum dari pada peralihan hak atas tanah dapat dibatalkan

oleh hakim jika tidak terpenuhi syarat subjektif perjanjian, yaitu kesepakatan dan kemampuan para pihak.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah yang menimbulkan sengketa dimulai dengan proses yang menjadi kewenangan PPAT. Seperti pada Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tugas utama dan kewajiban PPAT, termasuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan mengeluarkan akta sebagai bukti telah dilakukannya tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Peraturan tersebut mengacu pada tindakan hukum berikut:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- 5) Pembagian hak bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

PPAT memiliki 8 kewenangan sebagai Pejabat Umum, PPAT terlibat dalam timbulnya sengketa peralihan hak atas tanah. Lahirnya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memungkinkan masyarakat untuk mengajukan keberatan banding administratif jika keputusan mengenai penetapan sertifikat hak atas tanah mengganggu rasa keadilan masyarakat.

Sengketa peralihan hak atas tanah dapat timbul karena masalah

administrasi pertanahan yang tunduk pada hukum administrasi atau ganti rugi (keperdataan) atau pidana. Persoalan administrasi dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui jalur mediasi, sedangkan masalah perdata dan pidana dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan.

Dalam proses peralihan hak atas tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Umum Pembuat Akta Pertanahan (PPAT) berfungsi sebagai dasar untuk pembuatan sertipikat, yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku yang berfungsi sebagai alat yang kuat untuk memverifikasi bahwa data fisik dan yuridis yang terkandung di dalamnya sesuai dengan data yang ada dalam buku ukur dan surat ukur tanah. Dalam proses peralihan hak atas tanah, akta PPAT merupakan bagian dari dasar dibuatnya sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat untuk memberikan keamanan dan perlindungan hukum. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.¹

Sertipikat yang sudah dikeluarkan harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur, sebab data-data diambil dari buku tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan pemerintah mempunyai kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19

¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta, hlm. 277.

UUPA, tetapi lebih menjadi patokan yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program tata tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, demi terciptanya suatu kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah seseorang dalam rangka penegakan hukum terhadap sengketa pertanahan.²

Sengketa pertanahan melalui jual beli seringkali terjadi akibat dari PPAT melakukan perbuatan-perbuatan yang semestinya tidak dilakukan melampaui kewenangan yang dimiliki oleh PPAT. Prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus mempertimbangkan akta-akta yang dibuatnya adalah benar, artinya akta tersebut dibuat dari kehendak para pihak yang tetap berada di jalur hukum. Selain itu, Notaris/PPAT juga dituntut untuk mengeluarkan akta yang berguna serta bermanfaat bagi kepentingan para pihak yang nantinya isi dari akta tersebut dijelaskan kepada para pihak.

Pada kenyataannya, masih banyak kasus sengketa yang terjadi akibat PPAT tidak melakukan tugas sebagaimana jabatannya dengan baik sehingga hal tersebut berdampak kepada kerugian yang diderita oleh suatu pihak atas akta peralihan hak atas yang diterbitkannya. Maka dalam hal tersebut penulis tertarik untuk menulis penelitian skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM**

² Adeka Andari Pernia, 2021, Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum, *Recital Review*, Vol. 3 No. 2, hlm. 194

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun capaian dari karya ilmiah yang dalam bentuk tugas akhir skripsi ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis dalam penelitian ini yaitu memberikan dedikasi terhadap pemikiran bagi pengembangan dalam hal ilmu hukum terkhususnya mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT yang diharapkan dapat memberikan wawasan informasi pelengkap pada analisis yang lain dalam penelitian sejenis.

2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis diharapkan memberikan kontribusi kepada masyarakat luas berupa informasi-informasi terkait dalam bidang pertanahan terkhususnya pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT. Turut memberi masukan kepada instansi terkait pemerintah dan Notaris/PPAT dalam hal menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan dua definisi gabungan yaitu berasal dari “perlindungan” dan “hukum”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan sebagai suatu hal atas perbuatan yang melindungi terhadap sesuatu. Dan selanjutnya, hukum memiliki arti sebagai peraturan atau adat yang secara resmi mengikat suatu masyarakat, yang dikukuhkan atau disahkan oleh penguasa atau pemerintah.

Definisi di atas dapat diartikan bahwa perlindungan hukum yaitu upaya-upaya yang dilakukan pemerintah atau penguasa dalam rangka melindungi masyarakat dengan menerapkan peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum itu merupakan fungsi dari hukum sendiri yaitu memberikan perlindungan kepada masyarakat.

2. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang berakibat pada terjadinya pemindahan hak atas suatu tanah dari pemilik satu ke pemilik lainnya. Pemindahan hak tersebut terjadi secara disengaja karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain halnya, namun juga bisa secara tidak sengaja karena peristiwa hukum lainnya seperti peralihan hak karena kewarisan.

3. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah menurut terminologi artinya yaitu tukar menukar harta dengan harta, biasanya berupa barang dengan uang yang dilakukan secara suka sama suka dengan akad tertentu dengan tujuan untuk memiliki barang tersebut.³ Dalam hal ini apabila dikaitkan dengan jual beli tanah maka dapat disimpulkan artinya yaitu tukar menukar tanah dengan harta dengan secara suka sama suka melalui akad tertentu yang dimaksudkan untuk memiliki suatu tanah yang dikehendaki.

4. PPAT

³ Imam Mustofa, 2016, *Fiqh Mu'amalah Kontenporer*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 22.

PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengartikan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.⁴

Agar dapat memenuhi syarat sebagai karya tulis ilmiah, maka penulisan ini disusun melalui metode penelitian tertentu, untuk dapat diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan dan kegunaan penelitian.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normative. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisa penelitian dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pemilihan pendekatan ini dipakai karena permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang-undangan, teori teori, serta konsep-konsep dan doktrin yang berhubungan dengan masalah pertanahan serta peraturan jabatan Notaris/PPAT, kajian ini

⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6.

selanjutnya menggunakan dua jenis sumber dan bahan hukum yaitu, penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*Field research*). Penelitian kepustakaan digunakan untuk mengkaji, meneliti, dan menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sehingga dapat diketahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT. Penelitian lapangan digunakan sebagai data pendukung untuk menunjang hasil penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan juga berfungsi sebagai sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan teori dan konsep hukum jual beli tanah dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut di lapangan atau di masyarakat.

Penelitian kepustakaan sebagai bahan hukum primer diperoleh melalui studi kepustakaan (*Library research*) serta studi dokumen yang dilakukan peneliti di pusat dokumen dan informasi di perpustakaan

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

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.⁵ Dikatakan

⁵ Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hlm. 19

deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT.

Analitis maksudnya menghubungkan data satu dan data yang lain sehingga menjadi korelasi yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Penelitian Deskriptif Analitis maksudnya adalah memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis berdasarkan data yang berkorelasi satu dan yang lain tentang penelitian ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data utama yaitu data sekunder yang didukung data primer. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau dokumen, data sekunder diperoleh tidak langsung dari sumbernya. Berdasarkan sifat penelitian tersebut di atas, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier..

a. Bahan hukum primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;

- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.⁶ Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah serta karya ilmiah tentang hukum pertanahan di Indonesia dan peraturan jabatan Notaris/PPAT.

c. Bahan hukum tersier

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 83.

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

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan perpustakaan adalah Teknik pengumpulan data dengan observasi pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi mengenai topik yang sedang penulis buat.

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi maupun dari peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, sehingga diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Metode Analisis Data

Penulisan karya ilmiah ini menggunakan analisa data secara kualitatif, yaitu suatu penelitian menggunakan cara yang menghasilkan suatu penelitian yang bersifat deskriptif. Analisis kualitatif merupakan uraian data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak timpang tindih dan efektif, sehingga dapat memudahkan dalam menginterpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁷

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka mengenai peralihan hak atas tanah, meliputi peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dan prosedur peralihan hak atas tanah; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meliputi pengertian PPAT, tugas pokok dan wewenang PPAT dan prinsip kehati-

⁷ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, hlm. 127.

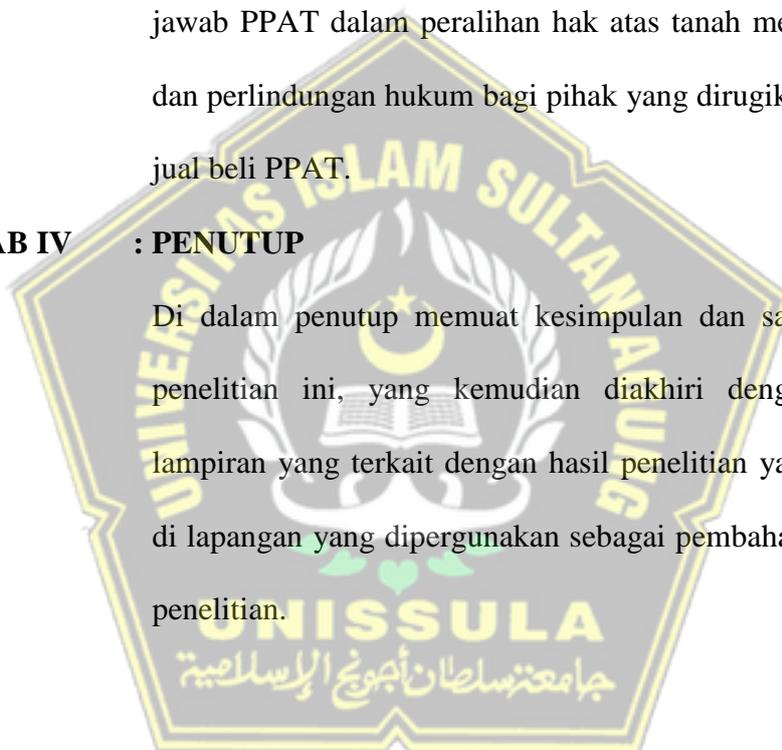
hatian PPAT; Jual beli tanah, meliputi pengertian jual beli tanah, jual beli tanah di hadapan PPAT dan Akta Jual Beli Tanah; dan jual beli tanah dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu, tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT.

BAB IV : PENUTUP

Di dalam penutup memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁸

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum

⁸ Nuridin dan Muhammad Wildan, 2020, “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli”, *DIKTUM: JURNAL ILMU HUKUM*, Vol. 8, No. 2, hlm. 196 DOI: 10.24905/diktum.v8i2.91

asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.⁹

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

- a. Pasal 20 ayat (1) UUPA

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- c. Pasal 35 ayat (3) UUPA

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta hlm. 48.

d. Pasal 43 UUPA

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁰

Dari Pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak ada jangka waktunya serta tidak dapat di ganggu gugat. Sedangkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai merupakan hak yang hanya dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut/ apa yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur peralihan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

a. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara:
 - a) Jual beli;

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 295-296

- b) Tukar menukar;
 - c) Penyertaan dalam modal;
 - d) Hibah;
 - e) Warisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (2) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.
- b. Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:
- a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Penyertaan dalam modal;
 - d) Hibah;

e) Warisan.

(3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.

(4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.

(7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.⁹

(8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

c. Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

(1) Hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
- (3) Peralihan Hak Pakai terjadi dengan cara:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Penyertaan dalam modal;
 - d) Hibah;
 - e) Warisan.
- (4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- (5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar- menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (8) Peralihan Hak Pakai Atas Tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- (9) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.

(10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.¹¹

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut.

Beralih adalah pindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pihak yang satu kepada pihak lain, yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan

¹¹ Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹²

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Jenis-jenis hak tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan

¹² Urip Santoso, Op. Cit., hlm. 301-302

dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan hak Sewa Tanah Pertanian.¹³

Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.

2. Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak\yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹⁴

Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam defenisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.¹⁵

Dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 90

¹⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata

¹⁵ Salim HS, 2010, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 48.

menjelaskan bahwa: jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.¹⁶

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

¹⁶ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 355-356.

- a. yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- d. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- e. Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹⁷

3. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli

¹⁷ *Ibid*, hlm. 367-369

Prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli terdapat syarat-syarat tertentu, yakni syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam peralihan hak karena jual beli diantaranya bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat (bilamana tanah tersebut belum didaftar). Kemudian seseorang yang berwenang menjual tanahnya adalah jika seorang tersebut sudah dewasa, jika belum dewasa maka perbuatan hukum jual beli ini bisa diwakili oleh walinya, atau bisa juga penjualnya diwakili oleh orang yang di berikan kuasa yang dibuktikan dengan menunjukkan surat kuasa notariil.

Selain syarat materiil ada juga syarat formil yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. syarat formil yang dimaksud adalah bahwa setiap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli yang mengharuskan pembuktiannya dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pasal tersebut menjelaskan bahwa

semua kegiatan peralihan hak atas tanah, kecuali lelang, maka harus dibuktikan dengan akta oleh PPAT. Tujuan dibuatnya akta dalam peralihan hak tersebut demi menjamin kepastian hukum para pihak, bahwa kegiatan peralihan hak tersebut benar-benar telah dilaksanakan dan juga sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan hak nya kepada Kantor Pertanahan setempat.

Prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu setelah PPAT membuat akta jual beli tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang perlu diserahkan dalam pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat adalah :¹⁸

- a. Surat permohonan pendaftaran Pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari pembeli, jika yang mengajukan permohonan pendaftaran Pemindahan hak bukan pembeli;
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

¹⁸ Urip Santoso, 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta, hlm. 45.

- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- f. Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (diperjualbelikan);
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- h. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang; dan
- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah dokumen-dokumen tersebut disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka Kantor Pertanahan tersebut akan memproses dengan melakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya.

B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam 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 membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

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 Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

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”.

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 halnya 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.

Dari semua Peraturan Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁹

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

¹⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 486.

Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²⁰

Untuk 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 di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta

²⁰ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hlm. 180

yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.²¹ 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.²²

2. Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 jual beli yang diminta.

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.²³ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan prudential principle atau precautionary principle.²⁴ Prinsip kehati-

²¹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 6-7.

²² A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hlm. 18

²³ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 19.

²⁴ Emi Latifah, 2016, "Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2, hlm. 28.

hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "prudence" sebagai berikut:²⁵

"carefulnees, 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 trem, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as constracted 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."*

Pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang dapat terjadi dari tindakannya sekarang. Demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain. Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.²⁶

²⁵ Henry Campell Black, 2017, "Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern", Dalam *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24, No. 3, hlm. 487

²⁶ Sri Wartini, 2007, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 2, hlm. 296-313.

Dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

C. Tinjauan tentang Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum

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 sebagai berikut:

“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.²⁷

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/

²⁷ M.Yahya Harahap, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 6.

benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.²⁸

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.²⁹

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual

²⁸ Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok, hlm. 24

²⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 7.

beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.³⁰

Perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenang yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.³¹ Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

³⁰ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86.

³¹ Subekti, 1976, *Hukum Perjanjian*, cet. Keenam, Intermasa, Jakarta, hlm. 17

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu:

a. Penyerahan barang bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.³²

b. Penyerahan barang tak bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.

c. Penyerahan piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*.³³

2. Konsumen Tanah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Setiap orang, pada suatu waktu, baik secara sendiri-sendiri maupun berkelompok bersama orang lain, dalam keadaan apapun pasti akan menjadi konsumen untuk suatu produk barang dan/atau jasa tertentu yang diproduksi, ditawarkan dan dijual oleh produsen (pelaku usaha).

³² Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

³³ Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dalam keadaan ini pula, tidak jarang konsumen berada pada kedudukan yang lemah dan tidak aman dalam menggunakan barang dan/atau jasa, sehingga bagi konsumen dalam waktu dan keadaan yang bersamaan juga membutuhkan perlindungan hukum.

Pengertian perlindungan konsumen diatur di dalam Pasal 1 angka (1) UUPK yaitu: perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen. Rumusan hak-hak konsumen secara garis besar menurut Ahmadi Miru dapat dibagi dalam tiga prinsip dasar, yaitu: hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta kekayaan; hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa dengan harga yang wajar; hak untuk memperoleh penyelesaian yang wajar terhadap permasalahan yang dihadapi.³⁴

Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional (penjelasan Pasal 2 UUPK), yaitu: Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan; Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan

³⁴ Ahmadi Miru. 2000. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia. *Disertasi*. Universitas Airlangga. Surabaya, hlm. 139.

secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil; Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual; Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan; Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.³⁵

Jika merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK yang oleh Yusuf Shofie, dikelompokkan sebagai berikut:

³⁵ Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar", *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, hlm. 109

Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa (Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)) UUPK; Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa (Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2)) UPK; 3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)) UUPK; 4. Kegiatan pascatransaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26) UUPK.³⁶

D. Peran PPAT dalam Jual Beli Tanah menurut Perspektif Islam

Ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan PPAT. Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang kenotariatan, antara lain:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَابَرْتُمْ بَدِينِ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَكْتُبُوا لَهُ وَأَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ
 كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
 سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا
 رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ أُخْرَىٰ وَأَاحِدُهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ
 إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْفُرُوا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ لَّكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا
 يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٢٢﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah

³⁶ Yusuf Shofie, 2003. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Unstrumen Hukumnya*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 10.

dia mengurangnya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. al-Baqarah: ayat 282)

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا ۝ بَصِيرًا﴾

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.” (QS. an-Nisa: ayat 58)

Berdasarkan analisa dari beberapa ayat di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang dipraktekkan sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Al-quran dan UUJN yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum dimaksud berkaitan dengan tanah yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kedudukan PPAT sangat penting dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PPAT sebagai pejabat

umum berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.³⁷

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua.³⁸

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan tak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 Ayat (1) Peraturan

³⁷ Addien Ifitah, 2014, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya", *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3, hlm. 51

³⁸ Sri Wulan, dkk., 2022, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Hilangnya Lembar Pertama Akta", *WIDYA PRANATA HUKUM*, Vol. 4, No.1, hlm. 5

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu:

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
2. Oleh atau dihadapan pejabat umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Tata cara dan formalitas pembuatan

akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.³⁹

Misalnya prosedur dalam melaksanakan peralihan jual beli, prosedur yang dijalankan sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan dan pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari orang ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya, jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini bisa disebabkan baik adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Prosedur pelaksanaan peralihan tanah karena jual beli melalui PPAT membutuhkan beberapa dokumen yang harus disiapkan. Dokumen yang diserahkan kepada PPAT yang digunakan dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat

³⁹ Addien Ifitah, *Op. Cit.* hlm. 49

nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT), pajak bumi dan bangunan.⁴⁰

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Selanjutnya bahwa 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.⁴¹

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. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar disampaikan kepada Kepala

⁴⁰ Urip Santoso, 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Kencana, Jakarta, hlm. 375

⁴¹ Fredrik Mayore Saranaung, 2017. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1, hlm. 14.

Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.⁴²

Menurut ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pada pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,

⁴² *Ibid.*

- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi

pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁴³

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

⁴³ A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, hlm. 14.

Adapun mengenai tanggungjawab PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah adalah pembuatan akta sebagai salah satu bukti adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan. PPAT dalam membuat akta otentik memformulasikan hubungan hukum antara Penjual dan Pembeli berbentuk tulisan dalam suatu format tertentu sebagaimana ternyata dijelaskan dalam Pasal 38 UUJN serta PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah prinsip yang dilakukan dalam proses pembuatan akta otentik hal ini berfungsi untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum para pihak yang melakukan kejahatan seperti pemalsuan data, memberikan keterangan palsu.⁴⁴

Prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus seperti sebagai berikut:

- a. PPAT dituntut untuk melaksanakan proses dalam pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu kehendak dari para pihak yang tetap berada di jalur hukum.
- b. PPAT dituntut mengeluarkan akta yang berguna dan bermanfaat bagi kepentingan para pihak dan menjelaskan kepada para pihak isi dari akta tersebut

Apabila suatu saat akta yang dibuat oleh PPAT bersengketa di pengadilan atau hilangnya akta maka PPAT bertanggungjawab secara hukum. Menurut Hans Kelsen menjelaskan tentang teori tanggung jawabnya bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau

⁴⁴ Ida Bagus Paramingrat Manuaba, et al., 2018, "Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Acta Comitatus*, Vol. 1, hlm. 62.

bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁴⁵ Seperti dalam kasus pada putusan No. 399/Pdt.G/2016/PN Smg, dalam putusan ini tindakan PPAT DY (sebagai Tergugat II) digugat oleh Penggugat bahwasanya Akta Jual Beli yang dikeluarkannya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil dan immaterial dengan total keseluruhannya sebesar Rp.215.000.000,- (Dua Ratus Lima Belas Juta rupiah).

Pada gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Kepemilikan Tanah dan Rumah yang terletak di jalan Jl. Sri rejeki II/07 Rt.005 .Rw.002 Kel.Kalibanteng Kidul, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang dan mengosongkan dan menyerahkan tanah / rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.609 Kelurahan Kalibanteng Kidul, Kecamatan Semarang Barat , Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah setempat dikenal dengan sebutan Jl.Sri rejeki II / 07 Rt.005 .Rw.002 Kel.Kalibanteng Kidul, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang secara seketika kepada Penggugat.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:⁴⁶

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenainya sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.

⁴⁵ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hlm. 140

⁴⁶ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 933

2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum

Jika terjadi permasalahan akta PPAT terhadap peralihan jual beli, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta yang dibuatnya yang ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Maka dalam hal ini pada kasus putusan No. 399/Pdt.G/2016/PN Smg PPAT DY harus mempertanggungjawabkan akta yang ditemukan cacat hukum sehingga menimbulkan kerugian pada suatu pihak.

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 2006, menjelaskan mengenai tanggung jawab PPAT secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Apabila dianalisis menggunakan interpretasi gramatikal maka, pasal tersebut mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT atas segala Tindakan yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi namun juga bertanggung jawab terhadap jabatannya yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dan dokumen-dokumen untuk kepentingan proses

peralihan tanah. Tanggung jawab PPAT sebagai Pejabat umum yang berhubungan dengan akta, diantaranya:⁴⁷

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab berkaitan dengan kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif.
 - a. Perbuatan melawan hukum aktif artinya melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.
 - b. Perbuatan melawan hukum pasif artinya melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana maksudnya adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan sebagai warga negara Indonesia pada umumnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT, maka PPAT bertanggungjawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

⁴⁷ Kunni Afifah, 2017. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, hlm. 151. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art10>

hukum tertentu terkait jual beli. Selanjutnya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dijadikan dasar atau persyaratan dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Akta Jual Beli PPAT

Akta jual beli atau selanjutnya disebut dengan AJB merupakan perbuatan hukum dengan melakukan pemindahan hak atas tanah dengan sengaja yang mana para pihak telah sepakat untuk saling mengikat diri satu sama lain yang mana satu pihak menyerahkan suatu kebendaan dan satu pihak lagi membayar harga yang telah disepakati.⁴⁸ Janji adalah rangkaian kata-kata baik berupa ucapan atau tulisan yang dapat dituangkan dalam perjanjian bawah tangan atau perjanjian otentik, khusus untuk perjanjian yang dibuat secara otentik perjanjian tersebut dibuat di hadapan pejabat PPAT.⁴⁹

AJB merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan AJB sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka AJB sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat AJB kedudukannya sangat penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah lainnya.

⁴⁸ Pasal 26 ayat (1) UUPA

⁴⁹ Kory Ulama Sari Budiarti, 2021, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 1, hlm. 271

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan AJB menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tatacara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.⁵⁰

Pembuatan akta PPAT harus melewati 3 (tiga) proses dimulai dari sebelum pembuatan akta hingga balik nama sertipikat.⁵¹

⁵⁰ Addien Iftitah, *Op. Cit.*, hlm. 52

⁵¹ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa." *Acta Comitas*, Vol. 1, hlm. 85 doi: [10.24843/AC.2016.v01.i01.p07](https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07).

1. Proses sebelum pembuatan akta jual beli

Sebelum akta jual beli dibuat, pertama PPAT harus mengenal para pihak terlebih dahulu melalui identitas KTP, Paspor atau surat keterangan yang disahkan oleh undang-undang, namun apabila salah satu pihak tidak dapat menunjukkan identitas nya maka dapat menggunakan saksi pengenal. Saksi pengenal adalah saksi yang mengenalkan penghadap kepada Notaris dalam proses pembuatan suatu akta autentik.⁵²

Memeriksa atau mencocokkan keabsahan sertipikat hak kepemilikan tanah dengan daftar-daftar data yang ada di Kantor Pertanahan, dan PPAT mewajibkan kepada calon penerima hak atas tanah untuk menandatangani surat pernyataan yang menyatakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pengalihan hak atas tanah tidak menjadi pemegang hak atas tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah, kemudian pihak yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah guntai, namun apabila melebihi batas maksimum penguasaan tanah maka selisihnya menjadi objek landreform, dan bersedia menanggung semua akibat hukum apabila pernyataannya tidak benar, selain itu PPAT juga wajib untuk meminta kepada pemegang hak atau penjual membuat pernyataan tidak ada sengketa atas objek penjualan.⁵³

Meminta bukti pelunasan PBB, BPHTB, dan PPh serta

⁵² Liza Dwi Nanda, 2016, "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi Instrumenter Dalam Akta Notaris Yang Aktanya Menjadi Objek Perkara Pidana Di Pengadilan." *Premise Law Journal*, vol. 18, hlm. 18.

⁵³ Kory Ulama Sari Budiarti, *Op. Cit.*, hlm. 280

membicarakan rencana isi akta PPAT dengan mencocokkan atau memeriksa dokumen-dokumen terlebih dahulu sebelum membuat AJB dan membuat surat pernyataan mengenai hal-hal yang wajib dipahami dan dimengerti oleh para pihak serta rencana isi akta dari para pihak.

2. Proses pembuatan akta jual beli

Pasal 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai pelaksanaan pembuatan akta PPAT:

- a. Pembuatan akta PPAT wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli atau seseorang yang cakap dan berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut
- b. Dalam pembuatan akta PPAT wajib dihadiri 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud dari akta, meskipun para pihak telah menerima draft akta jual beli dan meminta untuk tidak dibacakan PPAT tetap wajib membacakan komparasi dan inti dari isi akta, setelah membacakan para pihak menandatangani dan memaraf akta tersebut kemudian diikuti oleh saksi-saksi dan PPAT kemudian membubuhkan cap ibu jari di lembar tersendiri

3. Proses Setelah Pembuatan Akta

Selanjutnya, setelah para pihak, saksi-saksi dan PPAT menandatangani akta, maka PPAT wajib memberikan AJB yang lembar kedua dan dokumen lainnya untuk diperlukan dalam proses pendaftaran tanah kepada kepala Kantor Pertanahan nasional. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan akta PPAT wajib dibacakan/di jelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditanda-tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksisaksi dan PPAT.

PPAT dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik (dalam hal ini AJB) tentunya memiliki kode etik, diatur dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia yang berbunyi: “Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti”.⁵⁴

Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.

⁵⁴ *Ibid.*

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

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

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut sebagaimana Pasal 6 ayat (2) Kode Etik PPAT. Sedangkan sanksi pidana yang akan diterima PPAT jika mengetahui data-data yang diberikan oleh pihak yang akan membuat akta adalah palsu yaitu Pasal 55 KUHP yakni mengenai Penyertaan.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang yaitu guna menjamin kepastian hukum terhadap akta yang diterbitkan. Apabila suatu akta yang diterbitkan PPAT menyalahi prosedur dan menimbulkan suatu sengketa yang berdampak kepada kerugian yang diderita oleh suatu pihak, PPAT harus

bertanggung jawab atas akta yang diterbitkannya tersebut.⁵⁵

Pihak yang dirugikan akibat diterbitkannya akta jual beli oleh PPAT berhak mendapatkan suatu perlindungan oleh hukum. Salah satu bentuk untuk memperoleh perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan adalah dengan cara upaya hukum. Upaya hukum diperlukan apabila terjadi sengketa antara para pihak, upaya hukum dapat dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi. Sengketa ini muncul biasanya terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan sehingga ia memerlukan suatu keadilan, adanya keraguan hukum sehingga memerlukan kepastian hukum dan adanya rasa harga diri atau nama baik yang tercemar akibat dari perbuatan seseorang dan memerlukan pemulihan kembali baik secara psikologis, sosiologis dan yuridis.⁵⁶

PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang mengalami

⁵⁵ Vidya Maharani, 2020, "Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/ 2019 PN Pdg), *Indonesian Notary*, Vol. 2, hlm 289

⁵⁶ Mukti Arto, 2018, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Prenada Media Group, Depok, hlm. 1

kerugian. Pasal 1565 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut mengganti kerugian”. Ganti rugi atau disebut dengan *legal remedy* adalah salah satu cara untuk mendapatkan kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian akibat dari pihak lain melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu ganti rugi yang dibebankan kepada yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.⁵⁷ Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum adalah :

1. Ganti Rugi Nominal yaitu apabila yang dilakukan seseorang merupakan perbuatan melawan hukum yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata maka dalam hal ini pihak yang dirugikan dapat diberikan sejumlah uang sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut
2. Ganti Rugi Kompensasi atau ganti rugi aktual merupakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan sejumlah kerugian yang nyata dialami oleh orang tersebut. Seperti kehilangan keuntungan, sakit dan penderitaan. Penderitaan disini termasuk juga dengan stress, malu, nama baik menjadi rusak.

⁵⁷ Ananda Dwinanti Kinasih dan M. Hudi Asrori S, 2019, “Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)”, *Jurnal Privat Law*, Vol. 7, No. 1

3. Ganti Rugi Penghukuman adalah bentuk ganti rugi dalam jumlah besar melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besar jumlah ganti rugi itu yang dinamakan dengan hukuman bagi pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, biasanya ganti rugi diterapkan dalam kasus kesengajaan yang berat.⁵⁸

Berdasarkan penjelasan diatas baik Penjual maupun Pembeli bila merasa dirugikan akibat perbuatan PPAT, dengan demikian PPAT dapat dituntut ganti rugi nominal, ganti rugi kompensasi, maupun ganti rugi penghukuman. Pihak yang menderita kerugian juga dapat mengajukan gugatan kerugian Materiil dan juga mengajukan kerugian immateriil bentuk kerugian immateriil diantaranya adalah kerugian morill, pencemaran nama baik di hadapan orang lain.

Bagi PPAT yang melakukan pelanggaran sehingga menyebabkan kerugian, sebagaimana Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT, ataupun pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

⁵⁸ Ananda Dwinanti Kinasih, *Op. Cit.*, hlm. 70

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu PPAT bertanggungjawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait jual beli. Dalam hal Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 2006, menjelaskan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap jabatannya yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dan dokumen untuk kepentingan proses peralihan tanah. Jika terjadi permasalahan akta PPAT terhadap peralihan jual beli, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta yang dibuatnya yang ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana.
2. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta jual beli PPAT baik penjual maupun Pembeli, PPAT harus membayar ganti rugi kompensasi. Pihak yang menderita kerugian dapat mengajukan gugatan

kerugian Materiil dan juga mengajukan kerugian immateriil dalam hal ini kerugian immateriil yang ditanggung adalah kerugian morill, pencemaran nama baik di hadapan orang lain. PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian.

B. Saran

1. Bagi PPAT

Semestinya PPAT selaku pejabat umum yang diberikan kepercayaan kepadanya dalam hal pembuatan akta otentik yang menjamin kepastian hukum atas hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perbuatan hukum, maka PPAT harus mempunyai sifat yang jujur, mempunyai itikad yang baik serta bersikap professional dan harus berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan dan tunduk pada kode etik profesi serta bertanggungjawab atas keabsahan Akta Otentik yang dibuatnya.

2. Bagi pihak yang merasakan kerugian baik penjual dan pembeli

Baik penjual dan pembeli hendaknya lebih mengedepankan sikap kehati-hatian dan mawas diri, dengan mencari tahu atau mengetahui terlebih dahulu tentang semua prosedur jual beli/balik nama sertifikat yang sesungguhnya sebelum menandatangani akta jual beli, jika PPAT tidak menjelaskan prosedur resmi dalam melakukan jual beli tersebut maka sebaiknya lebih aktif bertanya tentang segala halnya mengenai perbuatan jual beli tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QURAN

QS. al-Baqarah

QS. an-Nisa'

BUKU

A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung.

_____, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditiya Bakti, Bandung.

Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.

Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok.

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

Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung.

Imam Mustofa, 2016, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Rajawali Press, Jakarta.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

M. Yahya Harahap, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Alumni, Bandung.

Mukti Arto, 2018, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Prenada Media Group, Depok.

- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2010, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, 1976, *Hukum Perjanjian*, cet. Keenam, Intermasa, Jakarta.
- Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta.
- _____, 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- _____, 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Kencana, Jakarta.
- Yusuf Shofie, 2003. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Unstrumen Hukumnya*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH

Addien Iftitah, 2014, "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT HUKUMNYA", *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3.

Adeka Andari Pernia, 2021, Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum, *Recital Review*, Vol. 3 No. 2.

Ahmadi Miru. 2000. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia. *Disertasi*. Universitas Airlangga. Surabaya

Ananda Dwinanti Kinasih dan M. Hudi Asrori S, 2019, "Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)", *Jurnal Privat Law*, Vol. 7, No. 1.

Emi Latifah, 2016, "Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2.

Fredrik Mayore Saranaung, 2017. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1.

Henry Campell Black, 2017, "Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern", Dalam *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24, No. 3.

Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa." *Acta Comitatus*, Vol. 1. doi: [10.24843/AC.2016.v01.i01.p07](https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07).

Ida Bagus Paramingrat Manuaba, et al., 2018, "Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Acta Comitatus*, Vol. 1.

- Kory Ulama Sari Budiarti, 2021, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 1.
- Kunni Afifah, 2017. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art10>
- Liza Dwi Nanda, 2016, "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi Instrumenter Dalam Akta Notaris Yang Aktanya Menjadi Objek Perkara Pidana Di Pengadilan." *Premise Law Journal*, vol. 18.
- Muh. Anis dan Nurfiyah Anwar, 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar", *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1.
- Nuridin dan Muhammad Wildan, 2020, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli", *DIKTUM: JURNAL ILMU HUKUM*, Vol. 8, No. 2. DOI: 10.24905/diktum.v8i2.91
- Vidya Maharani, 2020, "Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/ 2019 PN Pdg)", *Indonesian Notary*, Vol. 2,
- Wartini, 2007, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 2.
- Wulan, dkk., 2022, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Hilangnya Lembar Pertama Akta", *WIDYA PRANATA HUKUM*, Vol. 4, No.1.