

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN
BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN
OLEH BUKAN PEMEGANG HAK
(Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)**

TESIS



Oleh :

ANNISYA ULFAH TIARA

N.I.M : 21302200126

Program Studi : Kenotariatan

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

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN
BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN
OLEH BUKAN PEMEGANG HAK
(Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)**

TESIS

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



Oleh :

ANNISYA ULFAH TIARA

N.I.M : 21302200126

Program Studi : Kenotariatan

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

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN
BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN
OLEH BUKAN PEMEGANG HAK
(Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)**

TESIS

Oleh :

ANNISYA ULFAH TIARA

N.I.M : 21302200126

Program Studi : Kenotariatan

Telah disetujui oleh :
Dosen Pembimbing
Tanggal, 26 Juli 2024



Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN
BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN
OLEH BUKAN PEMEGANG HAK
(Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)**

TESIS

Oleh :

ANNISYA ULFAH TIARA

N.I.M : 21302200126

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan : Lulus

Tim Penguji

Ketua

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

NIDN: 0615087903

Anggota

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota

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

NIDN: 8905100020



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : ANNISYA ULFAH TIARA

NIM. : 21302200126

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN OLEH BUKAN PEMEGANG HAK (Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 08 Agustus 2024

Yang Menyatakan



ANNISYA ULFAH TIARA

21302200126

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	: ANNISYA ULFAH TIARA
NIM	: 21302200126
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas	: Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN OLEH BUKAN PEMEGANG HAK (Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 08 Agustus 2024

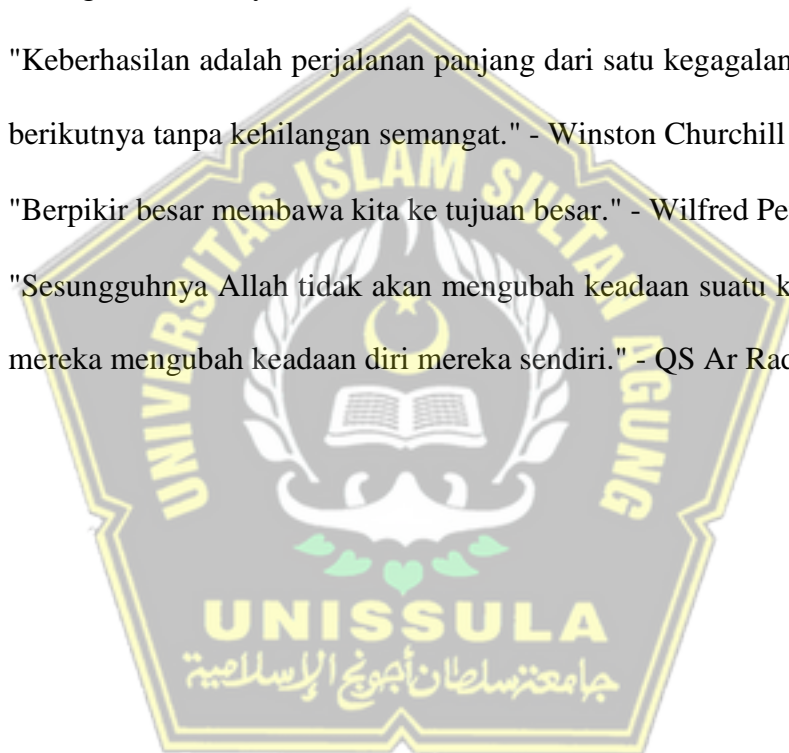
Yang menyatakan,



(ANNISYA ULFAH TIARA)

MOTTO

- “Ketulusan dalam Kebenaran Hukum Membawa Perlindungan bagi Setiap Hak”
- “Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang.” – Imam Syafi’i
- "Keberhasilan adalah perjalanan panjang dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat." - Winston Churchill
- "Berpikir besar membawa kita ke tujuan besar." - Wilfred Peterson
- "Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri." - QS Ar Rad 11



PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Ibu saya yang senantiasa memberikan do'a dan restunya kepada saya.
2. Kedua kakak saya Gusti Ayuningsih dan Rosi Dwi Septianingrum yang selalu memberikan semangat kepada saya dan mendukung saya untuk melanjutkan studi S2 di Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Agus Miftah, S.H., selaku atasan saya dikantor yang memberikan semangat dan motivasi kepada saya agar melanjutkan studi saya.
4. Romi Ardiansyah yang selalu memberiku semangat.
5. Teman-temanku seperjuangan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama.
6. Dosen-dosen dan para staff administrasi yang membantu saya untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Almamater tercinta Universitas Islam Sultan Agung.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Alhamdulillahirobbil'aalamiin, penulis dengan rendah hati mengucapkan puji syukur terima kasih kepada Allah SWT atas kehadiran-Nya yang memungkinkan penyelesaian penulisan tesis ini, yang menjadi syarat kelulusan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Judul tesis ini adalah "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) MENYERAHKAN SERTIPIKAT PENGURUSAN BALIK NAMA YANG DIMOHONKAN OLEH BUKAN PEMEGANG HAK (Studi Putusan Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG)". Penulis ingin mengungkapkan bahwa penyusunan tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dorongan semangat, dan doa dari berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi berarti. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

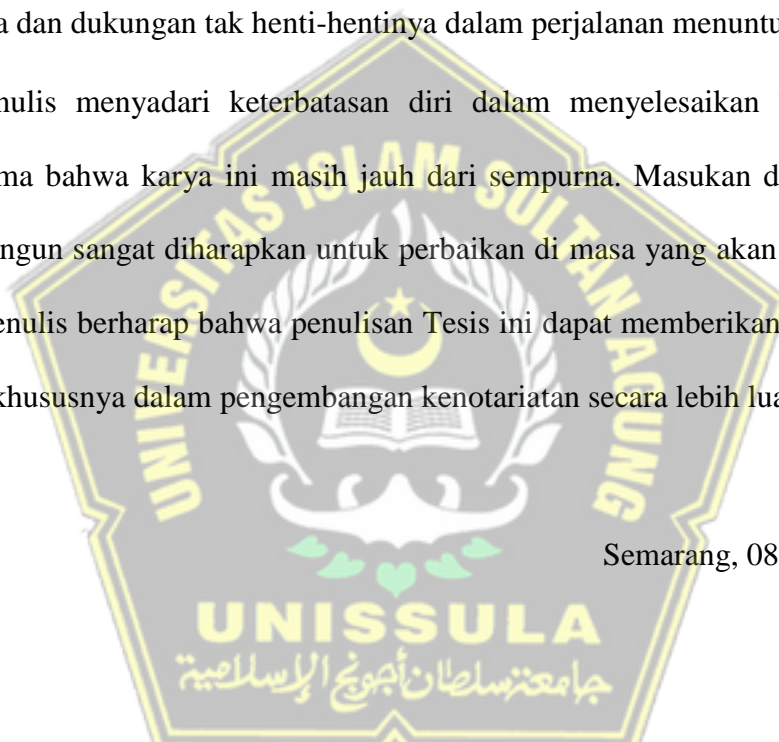
1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan selaku Ketua Penguji dalam tesis ini;
4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku

Penguji Tesis dan Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan berharga dalam penyelesaian tesis ini;

5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Penguji Tesis;
6. Seluruh Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
7. Kedua orang tua, keluarga, dan sahabat tercinta yang senantiasa memberikan doa dan dukungan tak henti-hentinya dalam perjalanan menuntut ilmu.

Penulis menyadari keterbatasan diri dalam menyelesaikan Tesis ini dan menerima bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Masukan dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap bahwa penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat yang nyata, khususnya dalam pengembangan kenotariatan secara lebih luas.

Semarang, 08 Agustus 2024



Annisya Ulfah Tiara

ABSTRAK

Peran dasar seorang PPAT adalah memberikan pelayanan jasa yang baik kepada masyarakat yang ingin membuat akta otentik, sebagai alat pembuktian yang memiliki kekuatan. Tidaklah mudah bagi PPAT untuk menjalankan kewenangannya. Hal ini dikarenakan ternyata ada beberapa kasus yang mana tidak terlalu jelas mengatur tentang kewenangan PPAT dalam situasi tertentu. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk : 1) Mengetahui dan menganalisis kewenangan PPAT terhadap penyerahan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak. 2) Mengetahui dan menganalisis akibat hukum pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan penelitian hukum normatif ini berlandaskan pada bahan hukum primer dan sekunder, yakni penelitian yang merujuk pada norma-norma yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hatai-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dalam putusan nomor : 86/Pdt/2019/PT. SMG pada dasarnya merupakan pendapat sepihak, dan tidak menjelaskan apa yang sebenarnya terjadi. Apabila PPAT melakukan penahanan sertipikat melalui tujuan pelaksanaan sebuah kewajiban, sehingga hal itu dapat memberikan penghapusan sifat melanggar hukum, serta PPAT dinilai tidak bersalah, dan PPAT berwenang untuk tidak menyerahkan sertipikat tersebut dengan adanya itikad baik sesuai dengan Pasal 51 KUHPidana. 2) Akibat dari kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak apabila dikaitkan melalui teori serta peraturan perundang undangan, PPAT perlu bertanggung jawab pada kerugian dari pihak yang menjadi tanggung jawabnya. Pada kasus ini seharusnya diberlakukan vicarious liability theory dalam bahasa indonesianya ialah tanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan dari orang lain, yakni teori tanggung jawab pimpinan. Hal ini dirinci dengan penjelasan pada Pasal 1367 KUHPdata yakni adanya tanggung gugat terhadap tindakan yang dilaksanakan, maknanya Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., selaku PPAT perlu bertanggung gugat terhadap tindakan memberikan serta tidak memberitahukan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558, Desa Mulur.

Kata Kunci : PPAT, Kewenangan, Pemegang Hak

ABSTRACT

The basic role of a PPAT is to provide good services to people who want to make authentic deeds, as a means of proof that has strength. It is not easy for a PPAT to exercise its authority. This is because it turns out that there are several cases which do not clearly regulate the authority of PPAT in certain situations. The objectives in this study are to: 1) To find out and analyze the authority of a PPAT over the submission of a certificate of transfer of name applied for by a non-right holder. 2) To know and analyze the legal consequences of the exercise of the authority of the PPAT in submitting a certificate of transfer of name applied for by a non-right holder.

The research method applied in this study is a normative juridical approach. This normative legal research approach is based on primary and secondary legal materials, namely research that refers to the norms contained in the legislation.

The research results concluded: 1) Based on the authority possessed by PPAT in terms of making authentic deeds, a PPAT is required to always take a careful or careful attitude in dealing with each case, considering that a PPAT has professional abilities both theoretically and practically. Decision No. 86/Pdt/2019/PT. SMG is basically a one-sided opinion, and does not explain what actually happened. If the PPAT withholds the certificate through the purpose of implementing an obligation, so that it can provide elimination of unlawful nature, and the PPAT is considered innocent, and the PPAT is authorized not to submit the certificate in good faith in accordance with Article 50 of the Criminal Code. 2) As a result of the authority of the PPAT in submitting a certificate of transfer of name applied for by a non-right holder when linked through theory and legislation, the PPAT needs to be responsible for the loss of the party for which it is responsible. In this case, the vicarious liability theory should apply, which in Indonesian is liability for the unlawful acts committed by others, i.e. the theory of vicarious liability. This is detailed by the explanation in Article 1367 of the Civil Code, namely the existence of liability for actions carried out, meaning that Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn, as a PPAT needs to be held accountable for the act of providing and not informing the existence of the Certificate of Ownership Number: 1558, Mulur Village.

Keywords: PPAT, Authority, Rights Holder

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	7
1. Kewenangan	7
2. PPAT	8
3. Balik Nama	9
4. Dimohonkan	9
5. Pemegang Hak.....	10

F. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon	10
2. Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen	13
G. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Metode Pendekatan.....	16
3. Jenis dan Sumber Data	18
4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Metode Analisis Data	20
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
1. Pengertian PPAT	22
2. Dasar Hukum PPAT	26
3. Syarat-Syarat untuk Dapat Diangkat Menjadi PPAT	26
4. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	27
5. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT	29
6. Kode Etik PPAT	32
B. Perjanjian.....	36
1. Pengertian Perjanjian	36
2. Unsur-Unsur Perjanjian	38
3. Syarat Sahnya Perjanjian	40
4. Pelaksanaan Suatu Perjanjian	43
5. Asas-Asas Perjanjian	45
6. Akibat Suatu Perjanjian	47

7. Berakhirnya Perjanjian	49
C. Perjanjian Jual Beli.....	50
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	50
2. Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli	51
3. Hak dan Kewajiban Para Perjanjian Jual Beli	52
4. Penyerahan Objek dalam Perjanjian Jual Beli.....	54
5. Pengertian Akta Jual Beli	55
6. Fungsi Akta Jual Beli	57
7. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli	60
D. Tinjauan Umum tentang Pengurusan Balik Nama	61
1. Langkah-langkah Proses Balik Nama sertipikat Tanah.....	62
2. Dokumen Persyaratan untuk Balik Nama sertipikat Tanah:	63
3. Biaya Terkait dengan Balik Nama sertipikat Tanah:.....	64
E. Tinjauan Hukum tentang Hak Atas Tanah	64
1. Pengertian Hak Atas Tanah	64
2. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah	65
F. Kewenangan PPAT terhadap Pengurusan Balik Nama Sertipikat Tanah dalam Perspektif Islam	67
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Kewenangan PPAT terhadap Penyerahan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak	71
1. Peran PPAT dalam Proses Pemindahan Hak Tanah.....	71
2. Kewenangan PPAT dalam Menyediakan Bukti Hukum atas Peralihan Hak	78
3. Prosedur PPAT dalam Kasus Permohonan Balik Nama oleh Bukan Pemegang Hak.....	86

B. Akibat Hukum Pelaksanaan Kewenangan PPAT dalam Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak.....	96
1. Konsekuensi Hukum atas Kesalahan PPAT dalam Penyerahan Sertipikat.....	96
2. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pemalsuan atau Ketidakbenaran Informasi.....	103
3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak dalam Kasus Penyalahgunaan Kewenangan PPAT	107
4. Mekanisme Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa.....	111
5. Upaya Pencegahan Penyalahgunaan Kewenangan PPAT.....	112
C. Contoh Akta Jual Beli.....	115
BAB IV PENUTUP	122
A. Kesimpulan.....	122
B. Saran.....	123
DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN.....	131



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

PPAT dan Notaris adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materiil, PPAT maupun Notaris juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat¹.

Kemampuan PPAT untuk memahami keinginan semua pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian sangat penting. Akta PPAT dianggap sebagai kebutuhan masyarakat dan memainkan peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum². Profesi PPAT dianggap sebagai jabatan yang terhormat, diharapkan dapat memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Dalam dinamika koneksi dengan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, akta otentik menjadi alat bukti yang sangat dibutuhkan.

¹ Mahalia Pohan Nola, Sri Hidayani, dan Zaini Munawir, 2021, "Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan", *Jurnal Normatif* 1.2, hal. 72-76.

² Jozan Adolf, dan Widhi Handoko, 2020, "Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan", *Notarius* 13.1, hal. 181-192.

Tidak semua tindakan, perjanjian, keputusan, atau ketentuan harus dilakukan melalui akta otentik, beberapa dapat dibuat dengan akta lain, seperti akta di bawah tangan. Namun, sesuai dengan peraturan perundang-undangan, beberapa hal harus dinyatakan dalam akta otentik, contohnya ialah hak atas tanah, seperti jual beli tanah, warisan, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

Peran dasar seorang PPAT adalah memberikan pelayanan jasa yang baik kepada masyarakat yang ingin membuat akta otentik, sebagai alat pembuktian yang memiliki kekuatan. PPAT, sebagai manusia biasa, memiliki keterkaitan yang erat dengan masyarakat dan menjadi elemen prioritas dalam pembangunan bangsa. Sebagai pejabat negara, PPAT memiliki otoritas untuk membuat akta, dan tindakannya dapat mempengaruhi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.

PPAT perlu untuk terus meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya mengingat banyaknya aturan yang berubah seiring berjalannya waktu. Kejujuran merupakan nilai kunci yang sangat diperlukan, baik dari PPAT itu sendiri maupun dari para pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta³. Kejujuran menjadi dasar utama dalam menciptakan akta yang sempurna.

Sebagai seorang profesional, PPAT harus melewati proses panjang untuk menjaga profesionalitasnya. Jabatan PPAT merupakan posisi yang sangat dipercaya, dan masyarakat percaya bahwa apa pun yang dibuat oleh seorang PPAT adalah benar. Oleh karena itu, PPAT perlu dibekali dengan

³ Guntur Putra Ilman, Siti Hasanah, dan Firzhal Arzhi Jiwantara, 2023, "Penguatan Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris dalam Pembinaan dan Pengawasan Notaris", *Indonesia Berdaya* 4.2, hal. 679-688.

pengetahuan mendalam dan mampu mengemban tanggung jawab yang besar dalam menjalankan tugasnya.

PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "*Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*", dengan ketentuan bahwa mereka bertindak dengan cermat dan teliti serta menjaga kerahasiaan informasi klien. Proses balik nama sertipikat harus dilakukan melalui PPAT, dengan syarat bahwa pemohon balik nama harus menyediakan bukti kepemilikan yang sah, yang kemudian akan diperiksa oleh PPAT untuk keabsahannya sebelum mendaftarkan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum juga diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memiliki hak untuk balik nama sertipikat, dengan tanggung jawab PPAT atas keabsahan akta balik nama yang dibuatnya, serta kemungkinan pengajuan gugatan oleh pihak yang dirugikan akibat tindakan PPAT.

Tidaklah mudah bagi PPAT untuk menjalankan kewenangannya. Hal ini dikarenakan ternyata ada beberapa kasus yang mana tidak terlalu jelas mengatur tentang kewenangan PPAT dalam situasi tertentu. Sebagai contoh, pada kasus putusan Nomor: 86/Pdt/2019/PT SMG terdapat seorang PPAT digugat, karena pada tanggal 16 Januari 2017 seorang dengan inisial H datang ke Kantor PPAT W. H datang untuk menyerahkan fisik sertipikat Hak Milik

No. 1558 Desa M atas nama orang lain yaitu Nyonya R dan berkas-berkas untuk kepentingan roya lainnya sebagaimana di dalam tanda terima no. IV/01/2017 tertanggal 16 Januari 2017. Pada tanggal 2 Maret 2017 Penggugat H kembali menyerahkan asli SPPT PBB NOP No. 33.11.060.0003.011.0154.0 atas nama orang lain lagi yaitu Ny. M kepada PPAT W, dengan maksud setelah roya akan diproses balik nama menjadi atas nama penggugat H. Kemudian setelah sekian lama waktu berjalan Penggugat H meminta klarifikasi kepada PPAT W terhadap keberadaan fisik sertipikat tanah yang diserahkan Penggugat H. Akan tetapi, PPAT W secara diam-diam dan dengan tidak meminta persetujuan serta tanpa sepengetahuan penggugat selaku orang yang telah menyerahkan sertipikat kepada PPAT W, menyerahkan sertifikat tersebut kepada orang lain. Sehingga penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama sertipikat.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Notaris adalah dua profesi yang memiliki tanggung jawab dalam proses legalisasi dokumen properti. Meskipun keduanya memiliki peran yang berbeda, namun keduanya sama-sama berada dalam ranah legalisasi dan pembuatan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan properti. PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta-akta tanah yang sah secara hukum, sementara notaris memiliki peran yang lebih luas dalam membuat akta-akta yang sah untuk berbagai transaksi hukum, termasuk penjualan properti.

Kasus putusan Nomor: 86/Pdt/2019/PT SMG merupakan salah satu contoh yang memperlihatkan tingkat kesulitan tanggung jawab PPAT dalam

menjalankan kewenangannya. Beberapa pihak berpendapat bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk menyerahkan sertipikat tersebut, sementara pihak lain berpendapat sebaliknya. Perdebatan ini muncul karena adanya ketidakjelasan dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan hal tersebut, mengingat belum ada penelitian terdahulu yang membahas kewenangan PPAT dalam Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak.

Penelitian terdahulu pernah membahas ini yaitu penelitian milik Kumara (2023). Namun penelitian tersebut membahas kewenangan notaris dalam Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak. Hal ini menjadi kesenjangan atau celah penelitian yang muncul di dalam pembahasan secara sistematis untuk menarik kesimpulan masih terbatas dalam penelitian ini, mengingat belum ada penelitian terdahulu yang membahas kewenangan PPAT dalam Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak. Oleh karena itu, perlu adanya kajian lebih lanjut untuk memahami secara mendalam mengenai kewenangan PPAT dalam menyerahtherimakan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak, sehingga dapat memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang

Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak (Studi Putusan Nomor: 86/Pdt/2019/PT SMG)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan, terdapat beberapa rumusan masalah yang dapat diangkat dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana kewenangan PPAT terhadap penyerahan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak?
2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, terdapat tujuan penelitian yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis kewenangan PPAT terhadap penyerahan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.
2. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan didalam ilmu pengetahuan terhadap PPAT dalam peraturan hukum, terutama yang berkaitan dengan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.

2. Manfaat Praktis

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas khususnya terkait dengan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dalam pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

1. Kewenangan

W.J.S. Poerwadarminta mengemukakan bahwa kewenangan berasal dari kata “wewenang,” di mana “wenang” atau wewenang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu⁴. Prajudi Atmosudirjo memberikan pandangan tentang makna wewenang dalam

⁴ Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 137.

konteks kewenangan dengan menyatakan bahwa kewenangan adalah kekuasaan formal, yakni kekuasaan yang berasal dari lembaga legislatif (diberikan oleh undang-undang) atau lembaga eksekutif/administratif⁵. Kewenangan dapat dianggap sebagai kekuasaan terhadap sekelompok orang atau kekuasaan atas suatu bidang pemerintahan tertentu yang bersifat komprehensif, sementara wewenang hanya mencakup suatu bagian atau aspek tertentu. Dalam kerangka kewenangan, terdapat berbagai wewenang yang mencakup bidang-bidang spesifik.

Wewenang, seperti yang dijelaskan oleh Prajudi Atmosudirjo, adalah kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum publik. Kewenangan yang dimiliki oleh seorang jabatan, seperti PPAT, memiliki sumber asal yang dapat diperoleh melalui Atribusi, Delegasi, atau Mandat berdasarkan hukum administrasi. Dalam konteks PPAT, perolehan kewenangannya terjadi melalui atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

2. PPAT

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam

⁵ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hal. 42.

Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya⁶.

3. Balik Nama

Arti kata “balik nama” adalah suatu tindakan hukum untuk memindahkan hak atas suatu barang atau benda dari satu orang kepada orang lain⁷. Tindakan hukum ini dilakukan melalui suatu proses pendaftaran di kantor pertanahan setempat. Kata balik nama dalam hal pertanahan di Indonesia biasanya merujuk pada kegiatan memindahkan hak atas tanah dari satu orang kepada orang lain, misalnya dari penjual kepada pembeli. Proses balik nama ini harus dilakukan di kantor pertanahan setempat dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

4. Dimohonkan

Arti kata “dimohonkan” adalah suatu tindakan untuk mengajukan permohonan atau permintaan kepada pihak yang berwenang⁸. Tindakan ini biasanya dilakukan oleh seseorang atau lembaga yang membutuhkan pelayanan atau bantuan dari pihak tersebut. Di dalam ranah kenotariatan, kata dimohonkan dapat merujuk pada permohonan yang diajukan oleh klien kepada PPAT berkaitan dengan kepentingan pribadi ataupun usaha

⁶ E. Utrecht, 1973, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam, P.T Penerbit Balai Pustaka Ichtiar, Jakarta, hal. 44.

⁷ Jeremia Supit, 2022, "Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Lex Privatum* 10.3, hal. 63

⁸ Jenifer Maria, 2020, "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 4.4, hal. 408-415.

klien. Salah satu contoh permohonan berkaitan dengan kepentingan pribadi yaitu mengajukan permohonan balik nama atas tanah.

5. Pemegang Hak

Arti kata “pemegang hak” adalah orang atau pihak yang memiliki suatu hak atas suatu barang atau benda, atau atas suatu kepentingan tertentu⁹. Kata “pemegang hak” dapat digunakan dalam hukum untuk menyatakan orang atau pihak yang memiliki hak atas suatu barang atau benda, misalnya hak milik, hak cipta, atau hak kekayaan intelektual lainnya. Misalnya, seseorang yang memiliki sertifikat tanah dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon

Kata “kewenangan” berasal dari kata dasar “wewenang,” yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan suatu tindakan. Kewenangan dapat dianggap sebagai kekuasaan formal, yang berasal dari lembaga legislatif (diberikan oleh undang-undang) atau lembaga eksekutif/administratif. Kewenangan seringkali terdiri dari beberapa wewenang, yang mencakup kekuasaan terhadap sekelompok orang atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.

⁹ Chrisya Immanuella Nadine, dan Siti Hajati Hoesin, 2022, "Akibat Hukum terhadap Notaris/Ppat Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt, G/2020/Pn Blt)", *Palar (Pakuan Law Review)* 8.1, hal. 1-17.

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan dapat diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat¹⁰:

- a. Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru. Kewenangan tersebut melekat pada organ pemerintahan yang dituju, terkait dengan jabatan dan kewenangan yang diberikan kepadanya.
- b. Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dimiliki oleh suatu organ pemerintahan kepada organ lain. Dalam delegasi, terjadi penyerahan kewenangan dari satu entitas ke entitas lain. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi menjadi tanggung jawab penerima wewenang.
- c. Mandat diartikan sebagai pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan ini memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat. Tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat, dan semua akibat hukum yang timbul dari keputusan yang diambil oleh mandataris menjadi tanggung jawab pemberi mandat. Ini terlihat dalam penggunaan kata “a.n” (atas nama).

Kewenangan umumnya diatur melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Sementara kewenangan delegasi dan mandat berkaitan dengan pelimpahan. Perbedaan mendasar antara kewenangan

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 77.

delegasi dan mandat terletak pada cara pemindahan atau pengalihan kewenangan.

Kewenangan delegasi melibatkan pemindahan atau pengalihan kewenangan yang sudah ada. Dengan kata lain, ada pemindahan atribusi kepada pejabat di bawahnya, yang juga dibarengi dengan pemindahan tanggung jawab. Di sisi lain, kewenangan mandat tidak melibatkan pengakuan atau pengalihan tangan kewenangan. Dalam kasus ini, hanya terdapat janji-janji kerja internal antara penguasa dan pegawai, tanpa adanya pemindahan tanggung jawab.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa kewenangan untuk membuat keputusan hanya dapat diperoleh melalui dua cara, yaitu atribusi atau delegasi. Atribusi mengacu pada wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Jika kewenangan itu kurang sempurna, keputusan yang diambil berdasarkan kewenangan tersebut tidak sah menurut hukum¹¹.

Pernyataan tersebut menekankan bahwa atribusi dan delegasi merupakan sarana untuk menentukan apakah suatu badan memiliki kewenangan dalam melaksanakan kewajibannya terhadap masyarakat. Sementara dalam konteks mandat, tidak ada pengakuan kewenangan atau pemindahan tanggung jawab. Hal ini terkait dengan janji-janji kerja internal antara penguasa dan pengawal, di mana pegawai memperoleh kewenangan untuk bertindak atas nama penguasa dalam situasi tertentu.

¹¹ Dimas Almansyah, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Para Pihak di Bawah Tekanan dan Paksaan", *Jurnal Usm Law Review* 5.2, hal. 754-766.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen

Pertanggungjawaban dapat dibagi menjadi dua bentuk menurut kamus hukum, yaitu liability (keadaan menjadi bertanggung jawab) dan responsibility (keadaan atau fakta menjadi bertanggung jawab). Liability merupakan istilah hukum yang sangat luas dan mencakup hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin terjadi. Istilah liability digunakan untuk merujuk pada segala bentuk hak dan kewajiban¹².

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability lebih khusus mengacu pada pertanggungjawaban hukum, terutama tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Pasal 1365 KUHPerdata, yang umumnya dikenal sebagai Pasal yang menjelaskan tentang pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, menetapkan empat unsur pokok yang harus terpenuhi, yaitu:

- a. Adanya perbuatan.
- b. Adanya unsur kesalahan.
- c. Adanya kerugian yang diderita.
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata merujuk pada unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya mencakup ketidakpatuhan terhadap undang-undang, tetapi juga melibatkan pertimbangan terhadap kepatutan dan kesusilaan dalam

¹² Agustin Rifiana, Yetniwati Yetniwati, dan Diana Amir, 2022, "Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris yang Berintegritas di Era Globalisasi", *Wajah Hukum* 6.2, hal. 193-200.

masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Dengan kata lain, seseorang dapat dikenakan sanksi hukum jika perbuatannya dianggap bertentangan dengan norma-norma yang berlaku.

Hans Kelsen mengembangkan teori tanggung jawab hukum (legal liability) yang menganalisis aspek-aspek tanggung jawab hukum. Dalam teori tradisional yang dikemukakan oleh Kelsen, tanggung jawab dibedakan menjadi dua jenis¹³:

- a. Tanggung jawab yang didasarkan pada kesalahan, artinya seseorang bertanggung jawab karena melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau norma tertentu.
- b. Tanggung jawab mutlak, artinya seseorang bertanggung jawab tanpa harus membuktikan adanya kesalahan, namun cukup karena keterlibatannya dalam suatu peristiwa atau kejadian tertentu.

Tanggung jawab yang didasarkan pada kesalahan adalah jenis tanggung jawab yang diberlakukan terhadap subjek hukum atau pelaku yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum akibat kekeliruan atau kealpaannya, seperti kelalaian atau kelengahannya. Kelalaian terjadi ketika subjek hukum atau pelaku menjadi lengah, kurang hati-hati, tidak mematuhi kewajibannya, atau lupa melaksanakan tugasnya.

¹³ Elvira Pakpahan Fitriyani et al., 2020, "Peran dan Kewenangan Profesi Penunjang Pasar Modal (Notaris) dalam Menghadapi Era Globalisasi", *Jch (Jurnal Cendekia Hukum)* 5.2, hal. 323-332.

Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi empat jenis¹⁴:

a. Pertanggungjawaban individu

Tanggung jawab yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh individu itu sendiri.

b. Pertanggungjawaban kolektif

Seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain atau kelompok.

c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan

Seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja atau diperkirakan untuk menimbulkan kerugian.

d. Pertanggungjawaban mutlak

Seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan tanpa sengaja atau tanpa diperkirakan.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu prosedur atau cara sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menyajikan data dengan tujuan untuk memperoleh pengetahuan baru atau untuk menguji hipotesis. Metode ini menentukan bagaimana sebuah penelitian dilakukan, adapun metode penelitian ini sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

¹⁴ Satjipto Raharjo, 2009, *Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Sidoarjo, hal. 154.

Jenis penelitian dalam tesis ini termasuk penelitian hukum normatif, jenis penelitian ini berfokus pada analisis dan penelitian bahan pustaka atau data sekunder untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum. Penelitian hukum normatif ini berlandaskan pada bahan hukum primer dan sekunder, yakni penelitian yang merujuk pada norma-norma yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan¹⁵.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁶ Jenis penelitian hukum ini dilakukan secara yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁷

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian yuridis normatif ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah metode yang digunakan untuk menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah

¹⁵ Achmad Fadel, Vera Novianti, dan Neisa Angrum Adisti, 2020, "Analisis Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana Perdagangan Satwa yang Dilindungi (Studi Putusan Hakim)", *Jurnal Sriwijaya University*, hal. 21.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 35.

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, hal 118.

penelitian, beberapa aspek penting dari pendekatan ini diantaranya :

a. Fokus pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Peneliti menggunakan undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan lain yang terkait dengan masalah penelitian. b. Penelitian menggunakan bahan hukum primer (seperti undang-undang) dan sekunder (seperti jurnal, literatur, dan pendapat para ahli). c. Penafsiran gramatikal melibatkan analisis tata bahasa dan kata-kata dalam peraturan hukum, sedangkan penafsiran sistematis melibatkan hubungan antar peraturan hukum. Tujuan utama pendekatan ini untuk menjelaskan kaidah-kaidah yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan bagian-bagian yang sulit, dan memprediksi perkembangan-perkembangan yang akan datang.

Pendekatan kasus (*case approach*) adalah metode yang digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum. Berikut adalah beberapa aspek penting dari pendekatan ini:

a. Metode ini berfokus pada analisis kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan atau kasus-kasus yang relevan dengan masalah penelitian. b. Pendekatan kasus melibatkan penggunaan data empiris dari kasus-kasus yang telah terjadi, yang dapat memberikan gambaran tentang penerapan hukum dalam praktik. c. Dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum. Tujuan utama pendekatan ini adalah untuk memperoleh

suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.

Dengan demikian, kedua metode pendekatan ini digunakan untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap dan akurat tentang penerapan hukum dalam suatu penelitian yuridis normatif pada penelitian ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian tesis ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang bukan diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber aslinya, tetapi merupakan hasil dari sumber lain yang sudah ada. Data sekunder dibagi menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk pada materi-materi yang memiliki relevansi dengan isu penelitian, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- 6) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 9) Kompilasi Hukum Islam
- 10) Putusan Pengadilan Nomor : 86/Pdt/19/PT SMG

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang memberikan penjelasan atau informasi tambahan tentang data primer. Data sekunder dapat berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum, dan literatur yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan tersier merujuk pada jenis bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Contoh bahan tersier meliputi kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sumber lainnya yang memberikan informasi terkait.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian tesis, metode pengumpulan data merupakan bagian penting yang harus dilakukan dengan seksama untuk memperoleh data yang valid dan akurat. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian tesis ini dengan Studi Pustaka. Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data dari sumber-sumber tertulis seperti buku, jurnal, dan dokumen kebijakan pemerintah terkait kewenangan PPAT. Studi pustaka dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh informasi dan referensi yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.¹⁸ Analisis data melibatkan penyusunan, pengurutan, dan pengelompokan data ke dalam pola, kategori, serta deskripsi. Tujuan utama dari analisis data adalah mengidentifikasi tema dan hipotesis yang

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto, Op.cit., hal.36

dapat diterangkan berdasarkan data yang terkumpul. Metode analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, di mana data dikumpulkan dan dikelola secara terstruktur untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat objektif.

H. Sistematika Penulisan

Berikut adalah sistematika penulisan untuk tesis dengan ini:

Bab 1 : Pendahuluan

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian Dan Sistematika Penulisan.

Bab 2 : Kajian Pustaka

Pada bab ini membahas dasar teori terkait dengan penelitian. Teori-teori tersebut yaitu: Tinjauan Hukum Tentang PPAT, Tinjauan Umum Tentang Pengurusan Balik Nama Sertipikat, Tinjauan Hukum Tentang Hak Atas Tanah, dan Tinjauan Umum PPAT Dalam Perspektif Islam.

Bab 3: Pembahasan dan Hasil Penelitian

Bab ini membahas hasil penelitian yaitu kewenangan PPAT terhadap penyerahan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak dan akibat hukum pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak.

Bab 4: Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran bagi pihak PPAT dan masyarakat terkait dengan topik penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disingkat PPAT, dalam Bahasa Belanda dikenal dengan istilah land titles registrar, memiliki posisi dan peranan krusial dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara karena mereka diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Seorang pejabat umum adalah individu yang diangkat oleh instansi yang berwenang untuk melayani masyarakat umum dalam bidang atau kegiatan tertentu.¹⁹

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah individu yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai jenis akta tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka bertugas membuat akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, serta hak milik atas satuan

¹⁹ Dwi Damayanti Aprilia Arum, 2020, "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat)", *Lex Privatum* 8.2.

rumah susun, serta akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan²⁰. Definisi PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Menurut Pasal 1 ayat (1), PPAT adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Dalam situasi di mana di daerah terpencil tidak terdapat PPAT yang dapat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, PPAT sementara dapat ditunjuk. Aktivitas PPAT mencakup bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugas di bidang pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya peran PPAT dalam menjamin legalitas dan otentisitas transaksi tanah, serta memfasilitasi proses administrasi yang terkait dengan pendaftaran tanah.

Peraturan ini memberikan gambaran bahwa PPAT berfungsi sebagai pelayan publik yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga membantu Kepala Kantor Pertanahan, terutama dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, keberadaan PPAT sangat esensial dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Selain itu, PPAT memiliki tanggung jawab besar

²⁰ Halim Ridwan A, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 55.

dalam menjamin bahwa semua transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut adalah sah dan otentik. Dalam hal ini, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan dan verifikasi semua dokumen dan informasi yang relevan dengan transaksi tanah.²¹

Pelaksanaan tugas PPAT diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (4) dari Undang-Undang tersebut menegaskan bahwa PPAT memiliki status sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam penjelasan undang-undang tersebut, disebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT dianggap otentik. Ini berarti, dalam kasus ada masalah terkait dengan akta yang dibuat oleh PPAT, pengadilan tidak perlu memverifikasi isi akta tersebut, tanggal pembuatannya, atau keabsahan tanda tangan dari pihak-pihak yang terlibat, kecuali jika ada bukti pemalsuan, penipuan, atau pelanggaran lainnya. Hal ini memastikan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat dengan mudah dibatalkan²².

Keberadaan PPAT di daerah-daerah terpencil sangat diperlukan untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah dapat dilakukan dengan sah dan sesuai hukum. Oleh karena itu, dalam daerah yang tidak memiliki PPAT

²¹ Anggelina Permata Nadya et al., 2023, "Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Dilakukan Dihadapan PPat Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*, Vol, No, 1, hal 4.

²² Theo Hujibers, 1995, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 81

tetap, dapat diangkat PPAT sementara untuk menjalankan tugas-tugas ini. Penunjukan PPAT sementara ini bertujuan untuk mengatasi kekosongan fungsi PPAT di daerah-daerah yang membutuhkan layanan ini.

Sebagai pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria, PPAT diharapkan dapat menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan integritas tinggi. Pelaksanaan tugas PPAT harus selalu berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta menjunjung tinggi profesionalisme dalam setiap tindakan yang dilakukan. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap layanan yang diberikan oleh PPAT. Dalam praktiknya, PPAT juga harus memiliki pemahaman mendalam mengenai berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Hal ini meliputi pemahaman tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, serta peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah. Pengetahuan ini sangat penting untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²³

Secara keseluruhan, peran PPAT dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia sangat vital. Mereka tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjamin legalitas dan otentisitas transaksi tanah. Dengan demikian, keberadaan PPAT adalah salah satu pilar utama dalam

²³ Dedy S Mulyana, H, 2021 "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum", *Juris dan Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1.1, hal. 106-118.

menjaga stabilitas dan keadilan dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia.

2. Dasar Hukum PPAT

Pendaftaran tanah menjadi kewajiban pemerintah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Proses pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut, dibentuklah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan untuk membuat dokumen-dokumen hukum terkait hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun yang akan didaftarkan²⁴. Pentingnya jabatan PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan ini menjadi pedoman utama dalam mengatur jabatan PPAT, bersama dengan regulasi lain yang terkait dengan tugas dan tanggung jawab PPAT.

3. Syarat-Syarat untuk Dapat Diangkat Menjadi PPAT

Menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT ditunjuk dan diberhentikan oleh Menteri terkait. Untuk menjadi PPAT, seseorang harus memenuhi beberapa syarat, di antaranya²⁵:

- a. Memiliki kewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia minimal 30 tahun.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 109.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 99.

- c. Mempunyai catatan perilaku baik yang didukung oleh surat keterangan dari kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dihukum penjara karena melakukan tindakan kriminal berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- e. Menjaga kesehatan jasmani dan rohani.
- f. Telah lulus dari program pendidikan notariat khusus atau program pendidikan khusus untuk PPAT yang diselenggarakan oleh institusi pendidikan tertentu.
- g. Melewati ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria Badan Pertanahan Nasional.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas utama melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Mereka membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, yang berkaitan dengan hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta ini kemudian digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Pasal 2 ayat (2) menjelaskan lebih lanjut mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1). Perbuatan-perbuatan hukum ini mencakup berbagai aktivitas, seperti tukar menukar, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pembagian hak bersama, jual

beli, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian hak tanggungan, hibah, serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

a. Kewenangan PPAT

Dalam menjalankan tugas-tugas tersebut, PPAT diberikan kewenangan tertentu oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal ini menyatakan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2), yang berhubungan dengan hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak dalam daerah kerjanya.²⁶

Menurut peraturan tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Jika PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, kecuali karena pemekaran kabupaten/kota atau pemekaran provinsi, mereka dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

b. Aktivitas dan Fungsi PPAT

Aktivitas yang dilakukan oleh PPAT sangat penting dalam pendaftaran tanah dan melibatkan banyak perbuatan hukum. Beberapa contoh perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh PPAT meliputi jual

²⁶ Neilul Muna, 2024, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPat (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt, G/2021/Pn, Bna)", *Jurnal Universitas Islam Indonesia*, hal. 54.

beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Semua aktivitas ini memerlukan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.²⁷

PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik hanya berlaku di dalam wilayah kerjanya. Jika PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya tanpa alasan yang sah, mereka dapat diberhentikan secara tidak hormat.

Dengan demikian, peran dan kewenangan PPAT dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia sangat penting. Mereka tidak hanya bertugas untuk membuat akta, tetapi juga memastikan bahwa semua transaksi tanah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini sangat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan dan memastikan bahwa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dipertahankan secara sah dan aman.

²⁷ I Susanto, Komang Edy, Ida Ayu Putu Widiati, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2020, "Kedudukan Notaris dan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan bagi Para Pihak", *Jurnal Konstruksi Hukum* 1.2, hal. 379-383.

5. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran vital dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, mereka diberi wewenang untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta ini menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut.²⁸

Akta PPAT diakui sebagai akta otentik sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Sebagai akta otentik, akta PPAT harus memenuhi syarat dan tata cara pembuatan akta otentik yang diatur oleh undang-undang. Pasal 1868 KUHPdata menjelaskan bahwa suatu akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Oleh karena itu, PPAT harus mengikuti ketentuan ini dalam membuat akta.

Untuk dinyatakan sebagai akta otentik, ada tiga unsur yang harus dipenuhi: bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang, akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta dibuat oleh pejabat umum dalam wilayah kerjanya. Jika akta dibuat di luar wilayah kerja PPAT, kecuali karena pemekaran wilayah, maka PPAT tersebut

²⁸ Chandra Maharani, et al., 2023, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPat atas Kekhilafan Penjual terhadap Obyek Tanah yang Tertukar", *Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh)* 9.1, hal. 1481-1497.

dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁹ Menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa akta PPAT harus menggunakan formulir atau blanko yang sesuai dengan bentuk yang telah disediakan. Cara pengisiannya juga telah ditentukan dalam lampiran 16 sampai dengan 23.

Jenis-jenis akta yang harus dibuat oleh PPAT mencakup berbagai perbuatan hukum seperti Akta Tukar Menukar, Akta Jual Beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Hibah, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi penting sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, akta tersebut digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup berbagai aktivitas seperti tukar menukar, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, jual beli, hibah, pemasukan ke dalam

²⁹ Ni Meliani Kadek, dan I. Wayan Agus Vijayantera, 2023, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertipikatnya Masih Berada dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPat Kota Denpasar)", *Jurnal Hukum Mahasiswa* 3.02, hal. 879-894.

perusahaan (inbreng), pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam konteks hukum, akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki nilai pembuktian yang sangat penting. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia memiliki suatu hak atau ingin meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Tanpa adanya akta otentik, perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak diakui secara hukum, sehingga hak tersebut masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

Secara keseluruhan, peran PPAT dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sangatlah penting. Mereka bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta bahwa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dipertahankan dengan sah dan aman.

6. Kode Etik PPAT

Ketentuan yang mengatur peran PPAT dalam menjaga integritas profesi mereka terdapat dalam berbagai peraturan. Meskipun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak menyebutkan kode etik secara langsung, peraturan lebih lanjut mengatur hal tersebut. Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa

PPAT dapat diberhentikan tidak hormat oleh Kepala BPN jika melanggar kode etik profesi.

Organisasi resmi yang menaungi para PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode etik yang berlaku bagi PPAT adalah hasil Keputusan Kongres IV IPPAT tanggal 31 Agustus - 1 September 2007. Menurut Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (2) Kode Etik PPAT, kode etik ini mencakup semua kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan dan peraturan perundang-undangan, yang wajib ditaati oleh anggota IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas sebagai PPAT, termasuk para PPAT Pengganti.³⁰

Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, PPAT diwajibkan memiliki kepribadian baik, menghormati hukum, dan berbahasa Indonesia dengan benar. Mereka juga harus bekerja profesional, bertanggung jawab, dan memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Selain itu, PPAT diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum dan memberikan jasanya secara cuma-cuma kepada masyarakat yang kurang mampu. Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menyatakan bahwa kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan PPAT Pengganti, baik dalam tugas jabatan maupun kehidupan sehari-hari. Pasal 3 menjabarkan berbagai kewajiban

³⁰ Berlianinda Mahmudah Akhmetin, et al., 2023, "Proses Jual Beli Tanah Warisan (Studi di Kantor Notaris/PPat Sragen)." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*, Vol. 1, hal. 4.

PPAT, termasuk menjaga kehormatan profesi, mengutamakan pengabdian kepada masyarakat, serta berpartisipasi dalam pembangunan nasional. Sementara itu, ketentuan yang melarang tindakan tertentu oleh PPAT diatur dalam Pasal 4 Kode Etik PPAT. PPAT dilarang membuka kantor cabang, menggunakan perantara dengan kondisi tertentu, serta memasang iklan promosi. Selain itu, mereka tidak boleh mengajukan permohonan untuk ditetapkan sebagai PPAT di instansi tertentu dengan insentif tertentu atau menerima permintaan membuat akta yang telah disiapkan oleh PPAT lain tanpa izin.

PPAT juga tidak boleh menahan berkas untuk memaksa seseorang membuat akta pada mereka, menjelek-jelekkkan rekan sejawat, atau menjadi alat pihak lain untuk menandatangani akta. Mereka harus menghormati ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan perundang-undangan terkait, serta menjalankan tugas sesuai sumpah jabatan.³¹

Majelis Kehormatan, yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Pusat, memiliki kewenangan untuk mengawasi dan menindak pelanggaran kode etik. Semua PPAT wajib menyesuaikan praktik dan perilaku mereka sesuai dengan peraturan dan kode etik yang berlaku, untuk menjaga integritas dan profesionalisme profesi. Ketentuan Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwa untuk menjaga martabat profesi, wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara. Organisasi ini harus menyusun kode etik

³¹ Frieda Andrian Sofi, dan S, "H, Septarina Budiwati, 2022, Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Jual Beli Hak Milik atas Tanah yang Objeknya Masih Menjadi Agunan di Bank (Studi Akta Notaris/PPat Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Universitas Muhammadiyah Surakarta*, hal. 47.

yang berlaku nasional dan ditaati semua anggota. Kode etik yang telah disusun akan disahkan oleh Kepala BPN sebagai pedoman pengembangan profesi PPAT. Terkait kewajiban lainnya, PPAT harus mendirikan kantor sebagai satu-satunya tempat kerja, melakukan registrasi dan pembaruan data di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, serta membantu masyarakat menyadari hak dan kewajiban hukum mereka. Mereka juga diharapkan untuk bersikap ramah dan saling menghormati dalam lingkungan kerja mereka.

Dalam hal menemukan kesalahan serius dalam akta yang dibuat oleh rekan sejawat, PPAT diwajibkan memberitahukan kesalahan tersebut dengan cara yang tidak menggurui dan menjelaskan cara memperbaikinya kepada klien yang bersangkutan. Hal ini dilakukan untuk mencegah timbulnya masalah lebih lanjut bagi klien dan rekan sejawat. Secara umum, PPAT harus menjalankan tugas dengan penuh tanggung jawab, kejujuran, dan profesionalisme, serta menjaga kehormatan dan nama baik korps PPAT. Mereka juga harus bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan pihak yang berhubungan dengan tugas jabatan mereka, menjaga hubungan baik dengan sesama rekan sejawat, dan tidak melakukan persaingan yang tidak sehat. Kode etik juga melarang PPAT memasang papan nama di luar batas kewajaran, melakukan tindakan promosi yang tidak etis, atau menerima insentif

untuk ditetapkan sebagai PPAT di instansi tertentu. Semua tindakan ini diatur untuk menjaga profesionalisme dan integritas profesi PPAT.³²

Dengan demikian, aturan yang mengatur PPAT dan kode etik profesi mereka bertujuan untuk menjaga standar profesionalisme yang tinggi, melindungi kepentingan masyarakat, dan memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas mereka dengan integritas dan tanggung jawab.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kata "perjanjian" memiliki akar dari bahasa Belanda "overeenkomst" yang diterjemahkan menjadi "persetujuan" atau "perjanjian". Pengertian perjanjian memiliki banyak sudut pandang yang berbeda. Misalnya, Wiryono Projodikoro menggunakan istilah "verbentenis" untuk merujuk pada perjanjian, sementara "overeenkomst" diartikan sebagai persetujuan.³³

Menurut R. Subekti, "verbentenis" diterjemahkan sebagai peraturan atau perikatan, sedangkan "overeenkomst" berarti persetujuan atau perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian didefinisikan sebagai tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.

Abdulkadir Muhammad menilai bahwa definisi dari Pasal 1313

KUHPdata memiliki beberapa kelemahan. Pertama, hanya menyangkut

³² Muhamad Maghribi Fadli, dan Budi Ispriyarso, 2022, "Peran PPAT terhadap Aspek Perpajakan dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan", *Notarius* 15.1, hal. 105-119.

³³ Putu Utama Arya Bagus, I, Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2021, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPat", *Jurnal Preferensi Hukum* 2.1, hal. 177-181.

sepihak saja. Rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" seolah-olah hanya datang dari satu pihak, bukan dari kedua belah pihak. Kedua, kata "perbuatan" mencakup tanpa konsensus. Kata ini bisa diartikan sebagai tindakan tanpa kuasa atau tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus. Ketiga, pengertian yang dirumuskan terlalu luas, mencakup hal-hal seperti janji kawin yang seharusnya diatur di bagian hukum keluarga. Keempat, tidak adanya tujuan, sehingga para pihak tidak tahu tujuan dari perjanjian tersebut.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Ia berpendapat bahwa definisi dalam Pasal 1313 KUHPerdara selain belum lengkap juga terlalu luas. Definisi tersebut belum lengkap karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak dan terlalu luas karena menggunakan kata "perbuatan" yang bisa diartikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu, definisi perjanjian harus mencakup beberapa hal: pertama, perbuatan harus mengacu pada suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Kedua, menambahkan kata "saling mengikatkan diri" untuk menunjukkan konsensus antara pihak-pihak yang terlibat. Definisi perjanjian yang sempurna memang sulit dirumuskan, mengingat para sarjana memiliki pandangan masing-masing mengenai pengertian perjanjian.

Beberapa pengertian perjanjian yang dijelaskan oleh sarjana antara lain: R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menurut K. R. M. T Tirtodiningrat, perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.³⁴

Sudikno Mertokusumo mengartikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan pendapat beberapa sarjana tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, di mana para pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam perjanjian tersebut.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* dalam perjanjian adalah unsur yang telah diatur oleh Undang-Undang. Jika para pihak tidak mengatur unsur ini dalam perjanjian, maka Undang-Undang secara otomatis akan mengaturnya. Contoh dari unsur *naturalia* adalah ketentuan mengenai cacat tersembunyi dalam sebuah kontrak. Misalnya, jika dalam kontrak penjualan tidak

³⁴ Herwin Daulay, 2021, "Peranan dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi pada Kantor Notaris/PPat Hj. Yusnelita, SH, M,Kn, Pasir Pengaraian)", *Jurnal Universitas Pasir Pengaraian*, hal. 88.

diperjanjikan mengenai cacat tersembunyi, maka secara otomatis penjualan tersebut harus bertanggung jawab atas cacat tersembunyi tersebut sesuai dengan ketentuan KUHPerdota.³⁵

Unsur Essensialia

Menurut J. Satrio, unsur essensialia adalah unsur yang harus ada dalam setiap perjanjian. Unsur ini sangat penting sehingga tidak mungkin suatu perjanjian tidak memiliki unsur ini. Salah satu contohnya adalah klausula yang halal. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, unsur essensialia yang menjadikan adanya perjanjian secara umum adalah sepakat para pihak, adanya para pihak, objek perjanjian, dan klausula yang halal. Unsur ini bersifat memaksa, sehingga jika ketentuan tersebut tidak ada, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.³⁶

Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur dalam perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena tidak diatur dalam Undang-Undang. Unsur ini menjadi mengikat para pihak jika mereka memperjanjikannya dalam kontrak. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli dengan cara angsuran, jika debitur tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut, maka barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh pihak kreditur.³⁷

³⁵ Panca Rahadje Ipunk, dan Andika Prawira Buana, 2022, "Efektivitas Hukum terhadap Tanggung Jawab PPat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Barru", *Journal Of Lex Generalis (Jlg)* 3.10, hal. 1670-1685.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdota mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Perjanjian dikatakan sah jika telah memenuhi empat syarat, yaitu: adanya kata sepakat antara pihak-pihak yang mengikatkan diri; pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap, kecuali jika ditentukan tidak cakap oleh undang-undang; suatu hal tertentu dimana objek perjanjian harus spesifik dan dapat diperdagangkan; dan sebab yang halal atau sebab yang melandasi perjanjian harus halal dan tidak melanggar undang-undang atau kesusilaan. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang dianggap cakap untuk membuat perjanjian adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau telah menikah meskipun belum berumur 21 tahun. Selain itu, orang-orang yang sakit ingatan, pemboros yang berada di bawah pengampuan, serta perempuan yang bersuami tidak termasuk dalam kategori cakap. Dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, disebutkan bahwa yang dianggap cakap adalah mereka yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah menikah meskipun belum mencapai umur tersebut. Berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, seorang istri memiliki hak dan kedudukan yang seimbang dengan suami, yang berarti istri juga dianggap cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum.

Sepakat

Sepakat adalah kehendak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian untuk membuat perjanjian tersebut. Kata sepakat ini harus

diberikan secara bebas dan tidak boleh ada paksaan atau tekanan. Meskipun kata sepakat sudah dianggap terpenuhi, terkadang ada kekhilafan yang menyebabkan perjanjian yang sudah terjadi dianggap bukan perjanjian. Hal ini terjadi apabila kedua belah pihak mengira mereka sepakat tentang sesuatu yang sama, padahal kenyataannya tidak demikian.

Objek atau Hal Tertentu

Objek dalam perjanjian adalah hal tertentu yang menjadi hak dari kreditur dan kewajiban dari debitur. Setidaknya, jenis atau macam benda dalam perjanjian harus sudah ditentukan dengan jelas. Hal ini penting agar tidak terjadi kebingungan mengenai apa yang diwajibkan dan apa yang menjadi hak dalam perjanjian tersebut.

Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang halal dalam perjanjian berarti bahwa isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak melanggar hukum atau norma-norma yang berlaku dalam masyarakat.

Keempat syarat tersebut dapat dibagi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu:

Syarat Objektif

Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian. Hal ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian dianggap sah menurut hukum. Jika syarat

objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal dan tidak dapat menimbulkan hak atau kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Kontrak yang batal demi hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut hak di depan hakim karena tidak ada dasar hukum yang sah.

Syarat Subjektif

Syarat subjektif menyangkut pihak-pihak yang membuat perjanjian, yaitu kesepakatan antara mereka dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan atau tekanan. Jika syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Misalnya, jika salah satu pihak yang membuat perjanjian belum cakap menurut hukum, pembatalan dapat dimintakan oleh orang tua atau walinya, atau oleh pihak tersebut sendiri jika sudah cakap.

Pembatalan perjanjian terjadi jika syarat subjektif tidak dipenuhi. Hal ini membawa konsekuensi bahwa perjanjian tersebut telah membawa akibat hukum terhadap para pihak sejak awal. Namun, akibat hukum ini dapat dihapuskan melalui gugatan atau putusan pengadilan yang menyatakan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan ini harus dimintakan oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, penting untuk membuktikan bahwa syarat subjektif tidak terpenuhi agar

pengadilan dapat mengabulkan permintaan pembatalan. Jika perjanjian dianggap batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut tidak membawa akibat hukum sejak awal. Sebaliknya, jika perjanjian dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut masih memiliki akibat hukum sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian untuk memastikan bahwa semua syarat perjanjian terpenuhi agar perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum.

4. Pelaksanaan Suatu Perjanjian

Perjanjian dalam hukum perdata adalah suatu kesepakatan antara dua belah pihak yang saling mengisi kehendaknya. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Kehendak dari setiap pihak harus saling bertemu dan dinyatakan dengan jelas untuk menciptakan suatu perikatan yang sah. Misalnya, ketika seorang pembeli ingin membeli barang dan penjual bersedia melepaskan barangnya atas bayaran yang disepakati. Syarat ini menjadi patokan umum dalam pembentukan perjanjian.³⁸

Kata sepakat dalam perjanjian memuat dua aspek penting, yaitu penawaran dan penerimaan. Kedua aspek ini harus saling timbal balik antara kedua belah pihak. Penawaran adalah tindakan mengajukan suatu

³⁸ Aulia Hakim Rahman, dan Muhammad Fajar Ilham, "Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPat terhadap Pembatalan Akta Jual Beli dengan Penggunaan Kuasa Mutlak", *Yustitiabelen* 9.2, 2023, hal. 182-191.

kehendak untuk melakukan suatu perbuatan hukum kepada pihak lain, sedangkan penerimaan adalah persetujuan dari pihak lain terhadap penawaran tersebut. Kesepakatan yang tercapai antara kedua belah pihak menandai lahirnya suatu perjanjian yang sah.

Setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat sahnya, yaitu kesepakatan para pihak, kemampuan untuk membuat perjanjian, suatu hal yang halal untuk menjadi objek perjanjian, dan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau disepakati oleh para pihak. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum. Pembatalan dapat diminta oleh pihak yang tidak cakap atau memberikan persetujuan secara tidak bebas. Sedangkan, perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Secara konseptual, kata sepakat adalah titik temu dari dua kehendak yang saling mengisi. Bagi hukum, penyesuaian kehendak antara dua individu belum cukup untuk membentuk suatu perikatan, karena hukum lebih mengatur pada perbuatan nyata dari manusia. Untuk bisa saling bertemu, kehendak harus dinyatakan dengan jelas dan berisi unsur prestasi yang dapat diukur secara nyata.

5. Asas-Asas Perjanjian

Berikut ini adalah beberapa asas perjanjian:

- a. Asas Konsensual Dalam hukum perjanjian, terdapat prinsip konsensualisme yang sangat penting. Asas ini mengisyaratkan bahwa suatu perjanjian sudah sah sejak tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana kesepakatan para pihak dianggap sebagai inti dari terbentuknya perjanjian.
- b. Asas Kepercayaan Asas kepercayaan dalam perjanjian mengindikasikan bahwa setiap pihak yang terlibat harus memenuhi semua kewajiban yang telah disepakati. Ini berarti bahwa setiap tindakan atau prestasi yang dijanjikan harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.
- c. Asas Kebebasan Berkontrak Sistem hukum perjanjian di Indonesia menegaskan prinsip kebebasan berkontrak. Prinsip ini memberikan kebebasan kepada individu untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan norma-norma moral yang berlaku.
- d. Asas Kepatutan Asas kepatutan diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Prinsip ini mengharuskan bahwa isi dari suatu perjanjian haruslah sesuai dengan norma-norma yang berlaku dan tidak melanggar kewajiban.
- e. Asas Itikad Baik Prinsip itikad baik dalam pelaksanaan kontrak menunjukkan bahwa setiap pihak harus memiliki niat yang jujur dan

sungguh-sungguh untuk mematuhi serta melaksanakan perjanjian dengan baik. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- f. Asas Keseimbangan Asas keseimbangan menegaskan bahwa kedua belah pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban dan hak yang seimbang. Kreditur memiliki hak untuk menuntut prestasi yang dijanjikan, sementara debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut dengan itikad baik.
- g. Asas Kebiasaan Asas kebiasaan dalam perjanjian mengacu pada praktik atau tradisi yang lazim diikuti dalam suatu masyarakat. Ini diatur dalam Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa hal-hal yang lazim dipraktikkan dalam kebiasaan dapat dianggap termasuk dalam isi perjanjian, meskipun tidak secara eksplisit disebutkan.
- h. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian Prinsip kekuatan mengikatnya perjanjian, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah mengikat pihak-pihak yang terlibat sepenuhnya. Ini mencerminkan prinsip "pacta sunt servanda" yang berarti janji harus dipatuhi.

6. Akibat Suatu Perjanjian

Dampak dari suatu perjanjian diatur dalam Bagian Ketiga Buku III Pasal 1338 hingga Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerdota). Menurut Pasal 1338 KUHPerdota, dampak dari suatu perjanjian adalah bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai hukum bagi mereka. Asas kebebasan berkontrak yang terbatas oleh hukum yang bersifat memaksa, mengharuskan para pihak untuk mematuhi peraturan yang ada.³⁹

Perjanjian yang sah mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Ini mengandung makna bahwa perjanjian harus memenuhi semua persyaratan sahnya sesuai hukum, meskipun tidak sempurna, perjanjian dapat dianggap sah meskipun dianggap tidak adil.

Pernyataan, "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, memiliki makna bahwa perjanjian yang dibuat mengikat para pihak pembuatnya seperti undang-undang yang berlaku bagi mereka. Ini berarti bahwa dengan membuat perjanjian, pihak-pihak tersebut menetapkan hukum bagi diri mereka sendiri. Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau alasan yang sah menurut undang-undang. Ini adalah kelanjutan logis dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti bahwa pelaksanaan

³⁹ I Parwata, Gusti Agung Ngurah, dan Shaufy Rahmi, 2021, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat) dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPjb) di Kabupaten Karangasem Bali", *Jurnal Hukum Staatrechts* 4.2, hal. 47-67.

perjanjian harus sesuai dengan standar kepatutan dan keadilan. Ini menyangkut ketertiban umum dan norma-norma kesopanan.

Ketentuan mengenai itikad baik adalah bagian dari aturan ketertiban umum dan kesopanan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang mengatur bahwa perjanjian harus mengikat baik untuk hal-hal yang secara tegas diatur maupun hal-hal yang menurut sifatnya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.⁴⁰

Pasal 1347 KUHPerdara menjelaskan bahwa hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak secara eksplisit dinyatakan. Kebiasaan ini harus selalu diperhitungkan dalam membuat atau menafsirkan perjanjian, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan demikian, Pasal 1338 KUHPerdara memberikan dasar yang kuat tentang bagaimana suatu perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

7. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya suatu perikatan tidak otomatis mengakibatkan berakhirnya perjanjian, melainkan hanya berakhirnya perjanjian yang dapat mengakibatkan hapusnya perikatan. Ketika suatu perjanjian berakhir, semua perikatan yang termasuk di dalamnya secara otomatis menjadi tidak berlaku lagi.⁴¹

⁴⁰ Jeremia Supit, 2022, "Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Lex Privatum* 10.3, hal 1238.

⁴¹ Ken A Prawiti, "D, I, S, T, H, I, Yuli Prasetyo Adhi, dan Rahandy Rizki Prananda, Kajian Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Debitur dalam Perjanjian Kredit

Pasal 1381 KUHPerdota menyatakan sepuluh alasan yang dapat mengakibatkan hapusnya perikatan, seperti pembayaran, penawaran pembayaran tunai dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang, perjumpaan utang atau kompensasi, pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang menjadi objek utang, pembatalan, berlakunya syarat batal, dan lewatnya waktu (Daluawarsa).

Ketentuan yang diatur dalam Bab IV Buku KUHPerdota menjelaskan bahwa hapusnya perikatan bisa terjadi karena beberapa sebab utama, yang dapat dibagi menjadi beberapa kategori. Pertama, karena pemenuhan perikatan itu sendiri, seperti pembayaran atau penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, serta pembaharuan hutang. Kedua, karena terjadi peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak, seperti perjumpaan dan pencampuran utang. Ketiga, karena adanya perbuatan hukum yang menghapuskan kewajiban debitor, misalnya pembebasan utang oleh kreditor. Keempat, karena objek yang menjadi subjek perikatan mengalami musnah. Kelima, karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian atau syarat batal dalam perjanjian bersyarat. Dan keenam, karena lewatnya waktu. Dari rumusan Pasal 1381 KUHPerdota, dapat disimpulkan bahwa terdapat sepuluh alasan yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan, yang mengikuti peraturan yang diatur dalam Bab IV Buku KUHPerdota.

di Bawah Tangan (Analisa Putusan Ma No, 1642 K/Pdt/2020/Ma).-042 Pdt 2022", *Jurnal Universitas Diponegoro*, 2022, hal. 230.

C. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli termasuk dalam kategori perjanjian bernama, yang secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Undang-undang memberikan nama dan pengaturan khusus terhadap jenis perjanjian ini. Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang tertentu, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati sebelumnya.⁴²

Dalam bahasa Inggris, istilah "jual beli" diterjemahkan sebagai "sale", yang berarti penjualan dari sudut pandang penjual. Hal yang sama terjadi dalam bahasa Perancis dengan istilah "vente", juga mengacu pada penjualan, dan dalam bahasa Jerman dengan kata "kauf", yang berarti pembelian. Perjanjian jual beli umumnya bersifat konsensual, di mana para pihak terikat saat mereka mencapai kesepakatan mengenai unsur-unsur penting, alamiah, dan tambahan dari perjanjian tersebut. Syarat aksidentalialia adalah tambahan yang bisa dimasukkan dalam perjanjian karena tidak diatur oleh undang-undang. Sementara syarat esensial adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian; tanpanya, perjanjian bisa dianggap cacat dan tidak mengikat para pihak. Syarat naturalialia,

⁴² Fitria Bella Nita, dan Hayatun Hamid, 2023, "Keabsahan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Dihubungkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria", *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10.5, hal. 2740-2745.

sementara itu, adalah syarat yang umumnya termasuk dalam perjanjian. Meskipun tidak wajib ada, perjanjian jual beli tetap sah meskipun tidak memenuhi syarat ini. Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah kesepakatan tercapai, ini tidak berarti bahwa kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan akan berpindah tangan segera. Proses penyerahan fisik barang tersebut diperlukan agar kepemilikan atas barang berpindah.

2. Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dari Pasal 1457 hingga Pasal 1540, merupakan kesepakatan di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak pembeli yang pada gilirannya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati menurut Pasal 1457 KUHPerdata.⁴³ Pihak penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan kepemilikan atas barang kepada pembeli yang telah sepakat membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hal ini berarti hak milik atas barang akan dialihkan kepada pembeli setelah terjadi penyerahan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdata.

Menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata, perjanjian jual beli dianggap terjadi saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai

⁴³ Widi Ramadhani Dwi, 2020, "Keabsahan Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pasundan*, hal. 733.

identitas barang dan besaran harga. Meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah menurut hukum. Dalam konteks hukum perdata, aspek penting dalam perjanjian jual beli adalah kesepakatan mengenai barang yang akan diperjualbelikan dan jumlah uang yang akan dibayarkan sebagai harga. Pasal 1517 KUHPerdata mengatur bahwa ketidakpatuhan pihak pembeli dalam membayar harga dapat dianggap sebagai wanprestasi, yang memberikan hak kepada penjual untuk menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian sesuai dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Jika suatu perjanjian tidak secara eksplisit menentukan barang dan uang sebagai elemen utama, maka perjanjian tersebut dapat dianggap sebagai perjanjian barter atau, jika harga berupa jasa, dapat dianggap sebagai perjanjian kerja. Dalam setiap kasusnya, konsep jual beli selalu mengimplikasikan adanya barang dan pembayaran uang sebagai elemen esensial dalam perjanjian.

3. Hak dan Kewajiban Para Perjanjian Jual Beli

Kewajiban dari penjual dalam sebuah perjanjian jual beli adalah untuk melakukan penyerahan barang kepada pembeli sesuai dengan Pasal 1475 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa penyerahan tersebut harus dilakukan dengan barang berada di bawah kendali dan kepemilikan

langsung pembeli. Hal ini mengindikasikan bahwa KUHPerdato menitikberatkan pada aspek fisik dari penyerahan barang.⁴⁴

Dalam konteks hukum perdata, terdapat tiga jenis barang yang diatur oleh KUHPerdato: barang bergerak, barang tetap (tidak bergerak), dan barang tidak berwujud. Setiap jenis barang memiliki peraturan yang berbeda mengenai proses dan tanggung jawab penjual terhadap pembeli, yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Pihak penjual juga memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan kepada pembeli bahwa barang yang dijual adalah miliknya sendiri, bebas dari beban atau klaim dari pihak lain. Ini merupakan bagian dari tanggung jawab penjual untuk menjamin keamanan transaksi jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1437 KUHPerdato. Sementara itu, kewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi dari barang yang dijual memaksa penjual untuk bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tidak terlihat meskipun penjual tidak mengetahui keberadaan cacat tersebut. Pengecualian hanya berlaku jika pembeli mengetahui cacat tersebut sebelumnya dan menyetujui untuk membeli barang tersebut dengan harga yang lebih rendah.

Hak utama dari pembeli dalam konteks perjanjian jual beli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara fisik maupun secara hukum. Hal ini menegaskan bahwa proses penyerahan barang kepada pembeli tidak hanya berlaku dalam konteks fisik, tetapi juga harus sesuai

⁴⁴ Dwi Marabintang Laksa, Andi Suriyaman M, Pide, dan Muhammad Ilham Arisaputra, 2022, "Balik Nama pada Sertipikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum", *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 5.2, hal. 451-460.

dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kewajiban utama dari pembeli adalah untuk membayar harga pembelian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika waktu dan tempat pembayaran tidak diatur dalam perjanjian, maka pembayaran harus dilakukan pada saat dan tempat penyerahan barang dilakukan, sebagaimana diatur oleh Pasal 1475 KUHPerdota.

4. Penyerahan Objek dalam Perjanjian Jual Beli

Pasal 1475 KUHPerdota mengatur bahwa penyerahan merujuk pada transfer kepemilikan barang yang telah dijual ke dalam kendali serta kepemilikan si pembeli. Proses penyerahan benda yang diperdagangkan berbeda tergantung pada jenis barang yang diperdagangkan. Cara-cara penyerahan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut⁴⁵:

- a. Untuk barang bergerak berwujud, penyerahannya dilakukan dengan mentransfer secara langsung dari penjual atau atas nama penjual ke tangan pembeli. Namun, jika barang tersebut dalam jumlah besar dan tidak dapat diserahkan satu per satu, penyerahan dapat dilakukan melalui simbol-simbol yang mewakili penyerahan barang, seperti penyerahan kunci gudang sebagai simbol dari barang yang disimpan di dalamnya.
- b. Barang bergerak yang tidak berwujud, seperti piutang atas nama, penyerahannya dilakukan melalui pembuatan akta di bawah tangan

⁴⁵ Dwi Damayanti Aprilia Arum, 2020, "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Lex Privatum* 8.2, hal. 389.

atau akta otentik. Agar penyerahan piutang tersebut mengikat bagi pihak yang berutang, harus ada pemberitahuan kepada pihak yang berutang atau persetujuan tertulis dari pihak yang berutang.

- c. Untuk barang tidak bergerak, seperti tanah, penyerahannya dilakukan melalui proses pendaftaran tanah atau perubahan nama dalam dokumen kepemilikan tanah.

5. Pengertian Akta Jual Beli

Sebelum membahas lebih lanjut tentang akta jual beli, perlu dipahami terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan akta. Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta adalah salinan yang sengaja dibuat untuk menjadi bukti suatu peristiwa dan diakhiri dengan penandatanganan. Oleh karena itu, unsur utama dalam suatu akta adalah niat untuk menciptakan bukti tertulis dan tindakan penandatanganan.⁴⁶

Akta, dalam pengertian yang lebih luas, merupakan tindakan hukum yang dibuat dengan berbagai cara. Ada akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan akta di bawah tangan yang dibuat antara pihak-pihak terkait. Akta otentik memberikan bukti yang kuat dan otentik tentang apa yang tercantum di dalamnya, serta diakui secara hukum sebagai alat pembuktian yang sah. Peran akta otentik sangat penting dalam menyelesaikan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, karena apa yang tercatat dalam akta tersebut dianggap sebagai bukti yang

⁴⁶ Dedy S Mulyana, H, 2021, "Tanggung Jawab Notaris/PPat terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum", *Juris dan Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1.1, hal. 106-118.

cukup dan tidak memerlukan alat bukti tambahan. Ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan memudahkan proses hukum.

Akta di bawah tangan, di sisi lain, lebih rentan terhadap penyangkalan dan hanya menjadi bukti awal yang memerlukan peneguhan dengan alat bukti tambahan. Ini berarti proses hukum dapat lebih rumit dan memakan waktu karena memerlukan bukti yang lebih banyak untuk mendukung klaim yang tercantum dalam akta tersebut. Akta jual beli adalah jenis akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mentransfer hak atas tanah dan bangunan. Proses pembuatan akta jual beli diatur dengan ketat oleh peraturan yang berlaku, seperti yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. PPAT hanya menggunakan format baku yang telah ditentukan dalam pembuatan akta ini.⁴⁷

Langkah berikutnya setelah pembuatan akta jual beli adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat, yang dikenal sebagai proses balik nama. Ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah proses balik nama selesai, sertifikat hak atas tanah dan bangunan resmi berpindah dari penjual ke pembeli. Pada saat pembuatan akta jual beli, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Pihak penjual dan pembeli harus hadir bersama-sama di hadapan PPAT, dan beberapa kondisi harus

⁴⁷ Neilul Muna, 2024 "Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt, G/2021/Pn, Bna)", *Jurnal Universitas Islam Indonesia*.

terpenuhi, seperti penyelesaian pembayaran harga tanah dan bangunan, pajak, serta biaya lain yang terkait. Proses ini memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

6. Fungsi Akta Jual Beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang ditugaskan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta terkait dengan kepemilikan tanah. PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk melayani publik dalam hal-hal yang terkait dengan transaksi tanah dan properti. Mereka diangkat dan diberhentikan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan berperan penting dalam proses peralihan hak atas tanah.⁴⁸

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi utama. Pertama, sebagai bukti otentik yang menunjukkan bahwa suatu transaksi jual beli tanah telah dilakukan di hadapan PPAT. Kedua, akta ini menjadi syarat penting untuk pendaftaran jual beli tanah di kantor pertanahan setempat. Ketiga, akta jual beli ini membuktikan secara sah bahwa pemindahan hak atas tanah telah dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku.

Fungsi dari akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sangat penting dalam konteks hukum agraria Indonesia. Akta ini bukan hanya

⁴⁸ I Susanto, Komang Edy, Ida Ayu Putu Widiati, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2020, "Kedudukan Notaris dan PPat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan bagi Para Pihak", *Jurnal Konstruksi Hukum* 1.2, hal. 379-383.

sebagai bukti transaksi, tetapi juga sebagai dokumen yang memvalidasi pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Tanpa adanya akta ini, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam upaya memudahkan akses hukum bagi masyarakat di daerah terpencil, di mana tidak ada PPAT, pemerintah dapat menunjuk sementara seorang pejabat yang memiliki pengetahuan tentang kondisi daerah tersebut, seperti Kepala Desa. Penunjukan PPAT sementara ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi hukum yang melibatkan tanah dapat dilakukan dengan sah meskipun tanpa kehadiran PPAT tetap.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, konsep "pejabat umum" mengacu pada individu yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah untuk menjalankan tugas-tugas tertentu yang berkaitan dengan pelayanan publik. Pengangkatan ini memberikan wewenang dan kewajiban kepada individu tersebut untuk bertindak atas nama pemerintah, seperti halnya PPAT dalam konteks hukum agraria.⁴⁹

Akta di bawah tangan, seperti yang diatur dalam hukum perdata Indonesia, juga memiliki peranan penting dalam pembuktian perbuatan hukum, meskipun tidak sekuat akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Akta ini merupakan permulaan bukti tertulis yang memerlukan bukti tambahan untuk menguatkan keabsahannya, berbeda dengan akta otentik yang dapat berdiri sendiri sebagai bukti sah dalam persidangan. Akta otentik,

⁴⁹ Chandra Maharani, et al., 2023, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPat atas Kekhilafan Penjual terhadap Obyek Tanah yang Tertukar", *Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh)* 9.1, hal. 1481-1497.

seperti yang dibuat oleh PPAT, memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dalam persidangan. Hal ini berarti apa yang tercatat dalam akta tersebut dianggap sebagai bukti yang sah dan tidak memerlukan pembuktian tambahan untuk menguatkan validitasnya. Oleh karena itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam transaksi properti di Indonesia.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat utama untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Tanpa adanya akta ini, proses pendaftaran pemindahan hak tidak dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat, karena akta ini menjadi bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah tersebut.

7. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan keabsahan pembuatan akta jual beli. Ini mencakup⁵⁰:

- 2) Pembeli harus memiliki hak untuk membeli tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti pembeli harus memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk memiliki tanah tersebut, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Pasal 21 UUPA, hanya warga negara Indonesia

⁵⁰ Ni Meliani Kadek, dan I, Wayan Agus Vijayantera, 2023, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertipikatnya Masih Berada dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPat Kota Denpasar)", *Jurnal Hukum Mahasiswa* 3.02, hal. 879-894.

tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat memiliki hak milik atas tanah.

3) Penjual harus memiliki hak untuk menjual tanah tersebut.

Penjual harus merupakan pemilik yang sah dari hak atas tanah tersebut. Jika tanah dimiliki oleh dua orang, kedua pemilik tersebut harus bersama-sama menyetujui penjualan tersebut. Tidak boleh ada satu orang yang bertindak sebagai penjual tunggal.

4) Tanah yang akan dijual harus dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. UUPA menetapkan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, misalnya penjual tidak memiliki hak yang sah atas tanah yang dijual, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah, atau tanah tersebut sedang dalam sengketa, maka transaksi jual beli tanah tersebut dianggap tidak sah. Jika jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berhak, maka transaksi tersebut batal demi hukum, yang berarti tidak ada transaksi jual beli yang sah.

b. Syarat Formal

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, akta jual beli tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT. Hal ini

merupakan syarat formal yang harus dipenuhi setelah semua persyaratan materiil telah terpenuhi.

Dari penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian di mana para pihak sepakat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dengan tanah sebagai objeknya. Perjanjian ini harus memenuhi syarat-syarat materiil dan formal; syarat materiil menentukan keabsahan perjanjian jual beli tanah, sedangkan syarat formal mengatur bahwa pembuatan akta jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT setelah syarat materiil terpenuhi.

D. Tinjauan Umum tentang Pengurusan Balik Nama

Balik nama sertifikat tanah artinya mengubah kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lainnya. Proses ini umumnya melibatkan kunjungan ke kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) terdekat. Di bawah ini, akan diuraikan secara rinci mengenai langkah-langkah, dokumen persyaratan, serta biaya yang terkait dengan proses balik nama sertifikat tanah⁵¹.

1. Langkah-langkah Proses Balik Nama sertifikat Tanah

a. Kunjungi Kantor BPN:

Pertama, pihak yang akan melakukan balik nama sertifikat tanah harus mengunjungi kantor BPN terdekat. Di sana, dokumen persyaratan akan diserahkan kepada petugas yang bertugas.

⁵¹ Ela Nurlaela, 2020, "Status Akta Perbankan Syariah yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan dengan Kewenangan yang Diatur Oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan atas Undangundang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", *Aktualita: Jurnal Hukum*, hal. 258-267.

b. Verifikasi Dokumen:

Petugas akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen yang telah diserahkan. Proses ini memastikan bahwa semua persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c. Pembayaran Biaya Pendaftaran:

Setelah kelengkapan dokumen diverifikasi, pihak yang melakukan proses balik nama akan diminta untuk membayar biaya pendaftaran. Biaya ini dapat bervariasi dan harus disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di kantor BPN setempat.

d. Proses Balik Nama:

Setelah pembayaran biaya pendaftaran, proses balik nama sertifikat tanah akan dimulai. Proses ini biasanya memerlukan waktu sekitar 5 hari kerja.

2. Dokumen Persyaratan untuk Balik Nama sertifikat Tanah:

Dokumen persyaratan yang diperlukan untuk balik nama sertifikat tanah dapat ditemukan dalam situs resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berikut adalah beberapa dokumen yang umumnya diminta⁵²:

- a. Formulir permohonan yang diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan.

⁵² Fauzan Salim, 2020, "Peran Notaris dalam Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (Sabh)", *Recital Review* 2.2, hal. 140-156.

- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum bagi badan hukum.
- e. Sertipikat asli.
- f. Akta jual beli dari PPAT (pejabat pembuat akta tanah).
- g. Fotokopi KTP para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.
- h. Izin pemindahan hak jika terdapat tanda yang menyatakan izin diperlukan.
- i. Fotokopi SPPT (surat pemberitahuan pajak terutang) dan PBB (Pajak Bumi Bangunan) tahun berjalan.

3. Biaya Terkait dengan Balik Nama Sertipikat Tanah:

Biaya yang terkait dengan balik nama sertipikat tanah dapat dibagi menjadi beberapa kategori, antara lain⁵³:

- a. Biaya Penerbitan AJB : Biaya ini terkait dengan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) dan dapat bervariasi antar kantor PPAT. Biasanya berkisar antara 0,5-1% dari total transaksi.
- b. Biaya BPHTB : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan sekitar 5% dari Dasar Pengenalan Pajak (NPOP-NPOPTKP).
- c. Biaya Pengecekan Keabsahan sertipikat Tanah : Biaya pengecekan keabsahan sertipikat tanah adalah sekitar Rp 50.000.

⁵³ Anthony Abady Robert Phangestu, dan Mella Ismelina Farma Rahayu, 2023, "Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris", *Journal On Education* 5.2, hal. 4248-4258.

- d. Biaya Balik Nama : Biaya balik nama dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Rumusnya adalah (nilai tanah per m² x luas tanah m²) / 1000 + biaya pendaftaran.

E. Tinjauan Hukum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu wewenang yang diberikan kepada individu atau Badan Hukum untuk memanfaatkan tanah dengan tujuan tertentu. Menurut Zein (1995), hak atas tanah memiliki dua jenis kebutuhan utama, yaitu⁵⁴:

- a. Untuk Kegiatan Pertanian, Perkebunan, Perikanan, Peternakan, dan Lainnya yaitu Hak atas tanah dapat diberikan kepada individu atau Badan Hukum dengan tujuan memanfaatkan tanah untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, dan sejenisnya. Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan sektor pertanian atau kegiatan terkait.
- b. Untuk Tempat Usaha dan Pendirian Bangunan

Selain untuk kegiatan sektor primer, hak atas tanah juga dapat diberikan dengan tujuan pendirian bangunan untuk usaha, perumahan, hotel, rumah susun, pabrik, pelabuhan, dan sebagainya. Pemegang hak memiliki kewenangan untuk mendirikan bangunan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan keperluan usaha atau kegiatan yang telah ditentukan.

⁵⁴ Sabian Utsman, 2014, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Pustaka Pelaja, Yogyakarta, hal. 47.

2. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah

Proses permohonan dan pemberian hak atas tanah di Indonesia diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 5 Tahun 1973, yang diberi judul "Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah." Dalam pelaksanaannya, terdapat langkah-langkah khusus yang diperlukan untuk pemohon yang terkait dengan jenis tanah yang dimohon. Menteri Dalam Negeri mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah dengan mengeluarkan peraturan-peraturan khusus, seperti Permendagri Nomor 5 Tahun 1974 untuk keperluan perusahaan, Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 untuk bagian-bagian tanah hak pengelolaan, dan Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 untuk tanah bekas hak barat⁵⁵.

Setiap warga negara Indonesia pada dasarnya memiliki hak untuk memohon hak atas tanah negara. Bahkan, orang asing yang tinggal di Indonesia juga memiliki hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, walaupun hak ini dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur hubungan tanah dengan orang asing. Permohonan hak atas tanah dapat diajukan untuk berbagai jenis hak, tergantung pada jenis hak yang dapat dimiliki oleh pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

⁵⁵ Ken A Prawiti, Yuli Prasetyo Adhi, dan Rahandy Rizki Prananda, 2022, "Kajian Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Debitur dalam Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Analisa Putusan Ma No, 1642 K/Pdt/2020/Ma).-042 Pdt 2022", *Jurnal Universitas Diponegoro*,

Prosedur permohonan hak atas tanah mencakup langkah-langkah berikut⁵⁶:

a. Pemilihan Pejabat yang Berwenang:

Permohonan hak atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang, yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

b. Jenis Hak yang Dapat Dimohon:

Hak yang dapat dimohon tergantung pada jenis pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan, yaitu :

- 1) Warga negara Indonesia dapat memohon untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- 2) Warga negara asing yang tinggal di Indonesia hanya dapat memohon untuk hak pakai, sesuai dengan batasan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Badan Hukum memiliki hak setara dengan warga negara Indonesia, dapat memohon Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

c. Batasan Hak untuk Orang Asing:

Orang asing yang tinggal di Indonesia memiliki batasan dalam memohon hak atas tanah. Hak yang dapat diajukan terbatas sesuai dengan peraturan yang mengatur hubungan tanah dengan orang asing.

⁵⁶ Fitria Bella Nita, dan Hayatun Hamid, 2023, "Keabsahan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Dihubungkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria", *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10.5, hal. 2740-2745.

F. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengurusan Balik Nama Sertipikat Tanah dalam Perspektif Islam

PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta-akta tanah yang sah menurut hukum Islam, mengikuti prosedur yang telah ditetapkan untuk melindungi hak-hak pemilik dan masyarakat secara umum. Dalam perspektif Islam melibatkan prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan tanggung jawab, pada peran PPAT dalam mengatur perbuatan hukum manusia, khususnya dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah. PPAT dianggap sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Secara Islam, tindakan PPAT harus mematuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. PPAT harus memastikan bahwa proses pengalihan hak atas tanah dilakukan secara adil dan tidak merugikan pihak lain.
2. PPAT harus jujur dalam melakukan tugasnya, tidak terlibat dalam praktik-praktik penipuan atau manipulasi yang merugikan pihak lain.
3. PPAT harus transparan dalam menjalankan proses pembuatan akta tanah, sehingga semua pihak yang terlibat memahami dengan jelas apa yang terjadi.
4. PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjaga amanah yang diberikan kepadanya oleh pihak yang melakukan transaksi, sehingga tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan.

Ayat-ayat Al-Quran yang dapat dihubungkan dengan prinsip-prinsip di atas antara lain:

1. Al-Quran menekankan pentingnya keadilan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam urusan transaksi dan penyelesaian konflik. Salah satu ayat yang menjelaskan tentang keadilan adalah dalam Surah Al-Hujurat (49:9):

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya:

"Dan jika dua golongan dari orang-orang yang beriman berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Tetapi jika salah satu dari keduanya melanggar terhadap yang lain, maka perangilah golongan yang melanggar itu sehingga kembali kepada perintah Allah. Jika mereka telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil dan berlaku adil. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil."

2. Kejujuran adalah nilai yang sangat ditekankan dalam Islam, termasuk dalam berurusan dan bertindak sebagai PPAT. Salah satu ayat yang menekankan kejujuran adalah dalam Surah Al-Baqarah (2:188):

الْحُكَّامِ لِنَأْكُلُوا وَلَا نَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُوا بِهَا إِلَى فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya:

"Dan janganlah kamu memakan harta sesamamu di antara kamu dengan jalan yang batil dan janganlah kamu menyerahkan sebagian dari harta itu kepada hakim-hakim (untuk dijadikan alasan) supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta manusia itu dengan dosa, padahal kamu mengetahuinya."

3. Al-Quran menekankan pentingnya rasa tanggungjawab, transparan, dan amanah dalam melakukan suatu pekerjaan, seperti halnya yang dijelaskan dalam urah An-Nisa (4:58):

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 yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menghukum di antara manusia supaya kamu menghukum dengan adil. Sesungguhnya Allah memberikan pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat."

Ayat ini menegaskan bahwa Allah memerintahkan untuk menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya dalam hal ini mencakup konsep transparansi dalam berurusan, mencakup menjaga amanah yang diberikan kepadanya oleh pihak yang melakukan transaksi, serta mencakup menjalankan proses pembuatan akta tanah dengan jelas dan transparan sehingga semua pihak yang terlibat memahami dengan jelas apa yang terjadi dan tidak ada unsur kecurangan atau ketidakjelasan dalam proses tersebut. PPAT sebagai pejabat yang ditugaskan untuk membuat akta tanah, harus

memastikan bahwa ia tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Penyerahan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak

1. Peran PPAT dalam Proses Pemindahan Hak Tanah

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah. PPAT memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa semua proses pemindahan hak berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁷ Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah. Pada kedudukannya tersebut, PPAT memastikan bahwa akta-akta yang dibuat menjadi bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah. PPAT berperan dalam memastikan keabsahan dan keotentikan akta-akta ini, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah.

⁵⁷ Dwi Marabintang Laksa, Andi Suriyaman M, Pide, dan Muhammad Ilham Arisaputra, 2022, "Balik Nama pada Sertipikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum", *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 5.2, hal. 451-460.

Landasan hukum bagi peran PPAT dalam proses pemindahan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.

UUPA mengatur dasar-dasar pengelolaan agraria di Indonesia dan menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam setiap transaksi agraria.

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 1 ayat (4) UU ini menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, yang berbunyi *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”*

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur prosedur dan ketentuan mengenai pendaftaran tanah, termasuk peran PPAT dalam membuat akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PP ini telah

mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang memperjelas tugas, kewajiban, dan wewenang PPAT dalam menjalankan fungsinya, menyebutkan:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
 - 2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
 - 3) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
- d. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998. Peraturan ini memberikan pedoman teknis bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Proses pemindahan hak atas tanah melibatkan beberapa tahapan yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa pemindahan tersebut sah secara hukum. Tahapan-tahapan ini meliputi⁵⁸:

1. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

⁵⁸ Widi Ramadhani Dwi, 2020, "Keabsahan Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pasundan*, hal. 37.

PPAT berperan dalam pembuatan AJB yang merupakan akta otentik sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

2. Pendaftaran Akta ke Kantor Pertanahan

Setelah akta dibuat, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

3. Penerbitan Sertipikat Baru

Berdasarkan akta yang didaftarkan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat baru atas nama pemilik baru.

4. Pembayaran Pajak

Sebelum pembuatan akta, PPAT memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, PPAT memiliki beberapa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu⁵⁹:

a. Hak PPAT:

- 1) Cuti
- 2) Memperoleh Uang Jasa (Honorarium)
- 3) Memperoleh Informasi serta Perkembangan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan

⁵⁹ Fitria Bella Nita, dan Hayatun Hamid, 2023, "Keabsahan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Dihubungkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria", *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* Vol. 10.5, hal. 2740-2745.

4) Memperoleh Kesempatan untuk Mengajukan Pembelaan Diri sebelum Ditetapkannya Keputusan Pemberhentian sebagai PPAT

b. Kewajiban PPAT:

- 1) Menjunjung Tinggi Pancasila, UUD 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
- 2) Mengikuti Pelantikan dan Pengangkatan Sumpah Jabatan sebagai PPAT
- 3) Menyampaikan Laporan Bulanan Mengenai Akta yang Dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Setempat paling Lambat Tanggal 10 (sepuluh) Bulan Berikutnya
- 4) Menyerahkan Protokol PPAT
- 5) Membebaskan Uang Jasa kepada Orang yang Tidak Mampu
- 6) Membuka Kantornya Setiap Hari Kerja Kecuali Sedang Melaksanakan Cuti atau Hari Libur Resmi dengan Jam Kerja paling Kurang Sama dengan Jam Kerja Kantor Pertanahan Setempat
- 7) Berkantor Hanya di Satu Kantor dalam Daerah Kerja sebagaimana Ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT
- 8) Menyampaikan Alamat Kantornya, Contoh Tanda Tangan, Contoh Paraf, dan Teraan Cap/Stempel Jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang Wilayahnya Meliputi Daerah Kerja PPAT

yang Bersangkutan dalam Waktu 1 (satu) Bulan setelah Pengambilan Sumpah Jabatan

- 9) Melaksanakan Jabatan secara Nyata setelah Pengambilan Sumpah Jabatan
- 10) Memasang Papan Nama dan Menggunakan Stempel yang Bentuk dan Ukurannya Ditetapkan oleh Kepala Badan

Fungsi PPAT sangat vital dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Fungsi-fungsi ini meliputi⁶⁰:

1. Fungsi Pelayanan Masyarakat:

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

2. Fungsi Peningkatan Sumber Penerimaan Negara:

Memeriksa Pembayaran Pajak sebelum pembuatan dan penandatanganan akta untuk memastikan telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

⁶⁰ Ken A Prawiti, 2022, "D, I, S, T, H, I, Yuli Prasetyo Adhi, dan Rahandy Rizki Prananda, Kajian Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Debitur dalam Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Analisa Putusan Ma No, 1642 K/Pdt/2020/Ma).-042 Pdt 2022", *Jurnal Universitas Diponegoro*.

PPAT memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya. Namun, terdapat beberapa larangan yang harus dipatuhi oleh PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 PP No. 24 Tahun 2016. PPAT dilarang:

- a. Merangkap Jabatan atau Profesi seperti advokat, pegawai negeri, pejabat negara, pimpinan sekolah, surveyor berlisensi, penilai tanah, mediator, dan jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- b. Membuat Akta jika PPAT sendiri, suami atau istri, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan.

PPAT yang melanggar kewajiban dan ketentuan hukum yang berlaku dapat menghadapi berbagai konsekuensi hukum, termasuk⁶¹:

1. Tanggung Jawab Administratif:
Kesalahan administratif oleh PPAT dalam pendaftaran dan peralihan tanah dapat menimbulkan konsekuensi hukum administratif. Misalnya, kesalahan dalam penulisan data atau pelaporan yang tidak akurat dapat menyebabkan sanksi administratif.

2. Tanggung Jawab Perdata:

PPAT dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta. Misalnya, jika

⁶¹ Jeremia Supit, 2022, "Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Lex Privatum* 10.3, hal 92.

PPAT membuat kesalahan dalam penulisan nama atau alamat, pihak yang terkena dampak dapat mengajukan gugatan perdata untuk mendapatkan ganti rugi.

2. Kewenangan PPAT dalam Menyediakan Bukti Hukum atas Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peran PPAT sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum atas setiap transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah. Analisis ini menguraikan kewenangan PPAT dalam menyediakan bukti hukum atas peralihan hak, didukung oleh peraturan perundang-undangan terkait.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998), PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedudukan PPAT sangat vital dalam proses peralihan hak atas tanah karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna mengenai suatu perbuatan hukum.

Kewenangan PPAT dalam menyediakan bukti hukum atas peralihan hak didasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Pasal 19 UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang berbunyi sebagai berikut :
 - 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

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

Pasal 1 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998)

PP ini mengatur tentang tugas dan kewenangan PPAT, termasuk kewajiban PPAT untuk membuat akta-akta otentik yang menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan ini memberikan pedoman teknis bagi PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, termasuk tata cara pembuatan akta dan pelaporan.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat berbagai jenis akta yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Jenis-jenis akta ini meliputi⁶²:

1. Akta Jual Beli (AJB)

AJB adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

2. Akta Hibah

Akta hibah dibuat oleh PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara cuma-cuma oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Peralihan hak ini harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada penerima hibah.

3. Akta Tukar Menukar

⁶² Ela Nurlaela, 2020, "Status Akta Perbankan Syariah yang Dibuat oleh Notaris Dihubungkan dengan Kewenangan yang Diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", *Aktualita: Jurnal Hukum*, hal. 258-267.

Akta tukar menukar adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah antara dua pihak yang saling menukar tanah mereka. Peralihan ini juga harus didaftarkan di kantor pertanahan.

4. Akta Pembagian Hak Bersama

Akta ini dibuat oleh PPAT untuk membagi hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pihak yang berhak.

5. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)

Akta yang digunakan untuk merekam perubahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang dimiliki oleh suatu perusahaan.

6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik

Akta ini digunakan untuk mengakui perubahan hak atas tanah melalui pemberian hak guna bangunan atau hak pakai.

7. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Akta ini digunakan untuk merekam pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau rumah susun yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Hak Tanggungan adalah hak yang memberikan prioritas pembayaran atas utang yang dimiliki oleh pihak yang memiliki hak tanggungan tersebut.

8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Selain itu, akta ini juga digunakan untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah atau rumah susun yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Hal ini berarti memberikan

wewenang kepada pihak lain untuk menandatangani dokumen yang terkait dengan Hak Tanggungan tersebut.

Proses pembuatan akta oleh PPAT melibatkan beberapa tahapan yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa akta tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Tahapan-tahapan ini meliputi⁶³:

1. Verifikasi Data dan Dokumen

PPAT wajib memverifikasi keabsahan data dan dokumen yang diserahkan oleh para pihak yang bertransaksi. Dokumen yang harus diverifikasi meliputi sertifikat hak atas tanah, identitas para pihak, dan bukti pembayaran pajak.

2. Pembuatan Draf Akta

Setelah verifikasi data dan dokumen, PPAT membuat draf akta yang memuat rincian peralihan hak atas tanah. Draf ini harus ditinjau dan disetujui oleh para pihak yang bertransaksi.

3. Penandatanganan Akta

Setelah draf akta disetujui, PPAT mengatur penandatanganan akta oleh para pihak. Penandatanganan ini harus disaksikan oleh saksi-saksi yang independen untuk memastikan keabsahan akta.

4. Pendaftaran Akta ke Kantor Pertanahan

⁶³ Nadhia Apriana, 2023, "Kedudukan Premisse dalam Anatomi Akta Notaris", *Officium Notarium* 3.1, hal. 49-58.

Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Pendaftaran ini merupakan tahap akhir yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak baru.

Fungsi PPAT sangat vital dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Fungsi-fungsi ini meliputi⁶⁴:

1. Fungsi Pelayanan Masyarakat:

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan. Akta-akta ini menjadi dasar yang kuat untuk pencatatan dan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

2. Fungsi Administratif:

Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah, dengan membuat akta-akta otentik yang menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

3. Fungsi Pengawasan dan Pengendalian:

Memeriksa Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum pembuatan akta, untuk memastikan bahwa semua kewajiban pajak yang terkait dengan peralihan hak atas tanah telah dipenuhi.

⁶⁴ Elvira Pakpahan Fitriyani, et al., 2020, "Peran dan Kewenangan Profesi Penunjang Pasar Modal (Notaris) dalam Menghadapi Era Globalisasi", *Jch (Jurnal Cendekia Hukum)* 5.2, hal. 323-332.

PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Tanggung jawab ini diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk⁶⁵:

1. Tanggung Jawab Administratif:

PPAT bertanggung jawab atas kesalahan administratif yang dilakukan dalam pembuatan dan pendaftaran akta. Kesalahan ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT, termasuk sanksi administratif dari Badan Pertanahan Nasional.

2. Tanggung Jawab Perdata:

PPAT dapat dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta. Tuntutan ini dapat diajukan melalui pengadilan perdata.

3. Tanggung Jawab Pidana:

PPAT dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti melakukan pemalsuan akta atau membuat surat palsu. Sanksi pidana ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan dapat berupa hukuman penjara atau denda.

3. Prosedur PPAT dalam Kasus Permohonan Balik Nama oleh Bukan Pemegang Hak

Prosedur yang harus dilakukan oleh PPAT dalam menangani permohonan balik nama oleh bukan pemegang hak melibatkan beberapa

⁶⁵ Agustin Rifiana, Yetniwati Yetniwati, dan Diana Amir, 2022, "Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris yang Berintegritas di Era Globalisasi", *Wajah Hukum* 6.2, hal. 193-200.

tahapan, yang masing-masing diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan.

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh PPAT adalah memverifikasi identitas dan dokumen yang diserahkan oleh pemohon. Proses ini melibatkan⁶⁶:

a. Pemeriksaan Identitas Pemohon

PPAT harus memastikan bahwa identitas pemohon sesuai dengan data yang tercantum dalam sertipikat tanah. Jika pemohon bukan pemegang hak, PPAT harus meminta surat kuasa dari pemegang hak yang sah.

b. Pemeriksaan Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah yang akan dibalik nama harus diverifikasi keasliannya. PPAT harus memastikan bahwa sertipikat tersebut tidak dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan.

c. Pemeriksaan Bukti Pembayaran Pajak

Sebelum melanjutkan proses balik nama, PPAT harus memeriksa bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hal itu dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam pasal ini, dinyatakan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada

⁶⁶ Dimas Almansyah, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Para Pihak di Bawah Tekanan dan Paksaan", *Jurnal Usm Law Review* 5.2, hal. 754-766.

saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Setelah verifikasi identitas dan dokumen selesai, PPAT melanjutkan dengan pembuatan akta balik nama. Proses ini melibatkan:

- a. Penyusunan Draf Akta
- b. PPAT menyusun draf akta balik nama yang memuat rincian peralihan hak atas tanah. Draf ini harus ditinjau dan disetujui oleh pemohon dan pihak-pihak terkait.
- c. Penandatanganan Akta
- d. Setelah draf akta disetujui, PPAT mengatur penandatanganan akta oleh para pihak yang bertransaksi. Penandatanganan ini harus disaksikan oleh saksi-saksi independen untuk memastikan keabsahan akta.
- e. Langkah selanjutnya adalah pendaftaran akta balik nama ke kantor pertanahan setempat. Proses ini melibatkan:
 - f. Pengajuan Permohonan Pendaftaran
 - g. PPAT mengajukan permohonan pendaftaran akta balik nama ke kantor pertanahan, disertai dengan dokumen-dokumen pendukung seperti sertipikat tanah asli, surat kuasa (jika pemohon bukan pemegang hak), dan bukti pembayaran pajak.
- h. Proses Pencatatan di Buku Tanah
- i. Kantor pertanahan melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan menerbitkan sertipikat tanah baru atas nama pemegang hak yang baru.

Setelah proses pendaftaran selesai, PPAT menyerahkan sertipikat tanah yang sudah dibalik nama kepada pemohon. Proses ini memastikan bahwa peralihan hak atas tanah telah tercatat secara resmi dan sah.

Prosedur balik nama yang diajukan oleh bukan pemegang hak seringkali menghadapi beberapa tantangan dan permasalahan, antara lain⁶⁷:

1. Ketidakjelasan Identitas Pemohon

Seringkali terjadi kasus di mana identitas pemohon tidak jelas atau tidak sesuai dengan data yang tercantum dalam sertipikat tanah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa hukum.

2. Dokumen yang Tidak Lengkap atau Palsu

PPAT seringkali dihadapkan pada dokumen yang tidak lengkap atau bahkan palsu. PPAT harus sangat teliti dalam memverifikasi keaslian dokumen untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

3. Pembayaran Pajak yang Tidak Sesuai

Ketidakpatuhan terhadap kewajiban pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dapat menghambat proses balik nama.

4. Sengketa Tanah

Permohonan balik nama oleh bukan pemegang hak seringkali melibatkan sengketa tanah yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum proses balik nama dapat dilanjutkan.

⁶⁷ Al Fatria Qindy Hikmatiar, dan Putri Raodah, 2023, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang", *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4.2, hal. 39.

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT dapat menolak membuat akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 39 ayat (1) dan (2) :

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Dalam putusan nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG seorang PPAT digugat dengan alasan perbuatan melawan hukum kepada tuan Haidar (Penggugat) dikarenakan PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., tidak memberitahukan keberadaan sertipikat tersebut setelah diproses roya, sedangkan tuan Haidar akan memproses balik nama sertipikat tersebut, menimbang surat gugatan sebelumnya pada putusan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Krg, menurut tuan Haidar (penggugat) sertipikat tersebut

telah diserahkan PPAT kepada orang lain dengan tidak adanya persetujuan serta sepengetahuan penggugat atau tuan haidar selaku seseorang yang menyerahkan sertipikat tersebut kepada PPAT dengan tanda terima sertipikat No. IV/01/2017, sehingga sertipikat itu tidak dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat. Tuan Haidar mengatakan hal ini termasuk tindakan perbuatan melawan hukum dengan dalil pada putusan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Krg : *“Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyerahkan fisik sertipikat Hak Milik Nomor : 1558, Desa Mulur, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, atas nama Ny. Roro Harini Retno Dewi Budiarti kepada orang lain tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat sebagai orang yang telah menyerahkan fisik sertipikat kepada Tergugat sehingga fisik sertipikat tersebut tidak dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat”*

Dalam pokok perkara tersebut kuasa hukum PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., M.Kn., (tergugat) keberatan dan menolak seluruh gugatan tersebut dikarenakan Penggugat tidak jelas dan menyembunyikan suatu fakta yang terjadi pada dasarnya hanya merupakan pendapat sepihak dan tidak pernah mengemukakan apa yang sebenarnya terjadi, dan bahwa pada dasarnya Tuan Haidar belum menjadi pihak yang berhak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1558 Desa Mulur dikarenakan Tuan Haidar dengan pemilik sertipikat Nyonya Roro Hartini Retno Dewi Budiarti masih mempunyai permasalahan yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak, sedangkan PPAT (tergugat) telah melakukan penyelesaian antara Penggugat (Tuan

Haidar) dengan Nyonya Roro selaku nama di sertipikat akan tetapi pihak Penggugat tidak pernah mau datang untuk menyelesaikan perkara ini.

Berhubungan adanya putusan hakim tidak adil karena pada hal itu PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn dijadikan korban adanya peristiwa hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1559/Desa Mulur serta baiknya hakim memberikan pertimbangan pada fakta dari gugatan penggugat Tuan Haidar yang menilai yakni PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., melakukan perbuatan melawan hukum atas kejadian hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor:1558/Desa Mulur atas nama Nyonya Roro Harini Retno Dewi Budiarti sehingga mengacu pada teori perbuatan melawan hukum, perbuatan memberikan Sertipikat Hak Milik pada pihak lain digolongkan selaku perbuatan melawan hukum karena memiliki unsur-unsur pada Pasal 1365 KUHPerdara *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian kepada keadaan semula tapi dalam gugatan wanprestasi tidak dapat diajukan tuntutan tersebut. Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi *“perlu adanya somasi”*, sedangkan dalam perbuatan melawan hukum *“tidak perlu somasi”* karena ketika terjadi PMH maka pihak yang dirugikan langsung dapat menuntut ganti rugi. Mengacu pada uraian itu, perbuatan PPAT yang tidak mau melakukan pengembalian sertipikat pada pemiliknya yakni perbuatan melanggar hukum.

Mengacu pada kewenangan serta tanggung jawab PPAT, PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., dihukum karena sudah melaksanakan pelanggaran terhadap hak Tuan Haidar selaku pemilik tanah yang sebenarnya, karena tindakan PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., yang tidak menjalankan rangkaian balik nama secara benar menjadikan Tuan Haidar selaku penggugat yakni pemilik tanah tidak dapat memperoleh kepastian dalam hukum serta kepastian atas hak (legal cadaster). Sehingga belum terlengkapinya legal cadaster, akibatnya tujuan dari legal cadaster dalam memudahkan membuktikan hak atas tanah yang ada serta dimiliki pemilik tanah yang sah pun belum terpenuhi serta mengakibatkan Tuan Haidar selaku pemilik tanah tidak dapat membuktikan Hak Miliknya karena sertipikat itu masih atas nama Nyonya Roro Harini Retno Dewi Budiarti.

Berhubungan dengan putusan telah dikeluarkan oleh hakim tentang PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., (tertuntut), Hakim tidak memperkarakan ulah oknum yang melanggar peraturan perundang-undangan yang terbaru serta Kode Etik PPAT karena melakukan penyerahan sertipikat pada pihak lain. Putusan hakim yang menilai gugatan Tuan Haidar (Penggugat) tidak dapat diterima harus dipertimbangkan lagi karena kurangnya pihak pada perkara ini. Ditambah lagi apabila dikaji terdapat kejanggalan pada tindakan PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., yang secara tak langsung melaksanakan pendaftaran AJB dalam proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa Mulur, sedangkan pendaftaran AJB dapat dilaksanakan maksimal sesudah 7 hari kerja dimulai penandatanganan AJB dari

para pihak. Selanjutnya terkait persoalan ketika Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa Mulit sulit ditemukan dalam kantor PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., serta diselidiki telah diserahkan PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., pada pihak lain. Pada hal wewenang PPAT dalam memberikan penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang melaksanakan balik nama yang diajukan yang bukan pemegang hak maka tanggung jawab PPAT bergantung dalam alasan PPAT tidak melakukan pengembalian sertipikat itu. Apabila faktanya pada tujuan pelaksanaan jabatannya, sehingga PPAT yang menerima penyerahan sertipikat tidak dapat dibebani pertanggungjawaban, tetapi apabila perbuatan itu dilaksanakan bukan pada tujuan pelaksanaan jabatannya, sehingga PPAT dapat dibebani pertanggungjawaban baik secara administratif maupun secara tanggungjawab secara keperdataan atau pidana.

Dalam hukum pidana pun adanya alasan pembenar, yakni sebagaimana pada Pasal 51 ayat (2) KUHPidana dimana pengecualian terhadap ketentuan umum mengenai perintah jabatan yang tanpa wewenang ini hanyalah apabila yang diperintah memenuhi dua syarat yang ditentukan dalam Pasal 51 ayat (2) KUHPidana, yaitu:

- a. Jika yang diperintah, dengan itikad baik mengira bahwa perintah diberikan dengan wewenang; dan,
- b. Pelaksanaan perintah itu termasuk dalam lingkungan pekerjaan orang yang diperintah.

Dari Pasal 51 ayat (2) tersebut memang secara ketentuan penjabarannya disebutkan kurang lebih bahwa tidak dapatnya dituntut seorang pejabat baik secara perdata maupun pidana apabila yang telah dilakukannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan atau dengan adanya itikad baik.⁶⁸

Dari uraian diatas jika dilihat berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT (Tergugat) tidak diperbolehkan atau tidak berwenang menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 39 huruf c dan d yang menjelaskan PPAT dapat menolak membuat akta jika *“salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”*. Akan tetapi Tuan Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., selaku PPAT Kabupaten Karanganyar (Tergugat) berwenang berwenang untuk menghentikan atau menunda proses balik nama kepada Tuan Haidar selaku Penggugat dikarenakan permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak yang belum terselesaikan, dan dalam putusan nomor : 86/Pdt/2019/PT. SMG dijelaskan bahwa Tuan Haidar (Penggugat) menyembunyikan suatu fakta yang terjadi dan pada dasarnya merupakan pendapat sepihak, dan tidak menjelaskan apa yang sebenarnya terjadi. Tuan

⁶⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Haidar (Penggugat) masih memiliki sangkut paut masalah dengan pemilik sertipikat Nyonya Roro Hartini Retno Dewi Budiarti. Maka apabila PPAT melakukan penahanan sertipikat melalui tujuan pelaksanaan sebuah kewajiban, sehingga hal itu dapat memberikan penghapusan sifat melanggar hukum, serta PPAT dinilai tidak bersalah. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (2) KUHPidana, PPAT yang melaksanakan perintah tersebut tidak dapat dipidana karena:

- a. Dengan iktikad baik berupaya mempertemukan Penggugat dengan orang yang bernama Nyonya Roro Hartini Retno Dewi Budiarti selaku nama disertipikat akan tetapi pihak Penggugat tidak pernah mau datang.
- b. Tidak melanjutkan proses balik nama ketasa nama Penggugat dikarenakan terdapat ketidakjelasan pemegang hak dan pemilik sertipikat, dan PPAT berperan dalam memastikan keabsahan dan keotentikan akta-akta, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah.

B. Akibat Hukum Pelaksanaan Kewenangan PPAT dalam Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh Bukan Pemegang Hak

1. Akibat Hukum atas Kesalahan PPAT dalam Penyerahan Sertipikat

Dalam kasus perdata nomor 86/Pdt/2019/PT SMG, Penggugat Haidar mengajukan gugatan terhadap Tergugat Wiryanto Trisno Wibowo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo atas dasar bahwa Tergugat telah menyerahkan fisik Sertipikat Hak Milik No. 1558 Desa Mulur tanpa

persetujuan dan sepengetahuan Penggugat, yang menyebabkan sertipikat tersebut tidak dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat. Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 16 Januari 2017, ia menyerahkan sertipikat tersebut kepada Tergugat untuk diproses roya dan balik nama. Namun, setelah beberapa waktu, Penggugat mengetahui bahwa sertipikat telah diserahkan kepada orang lain oleh Tergugat tanpa pemberitahuan.

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat banding, memutuskan untuk menghukum Tergugat agar menarik kembali fisik sertipikat tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat. Tergugat juga dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara. Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk mengadili gugatan ini karena alamat pribadi dan kantor Tergugat tidak berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karanganyar. Namun, pengadilan menolak eksepsi tersebut dan mengabulkan gugatan Penggugat.

Apabila dikaitkan melalui teori serta peraturan perundang undangan, PPAT Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn tetap perlu bertanggung jawab pada kerugian dari pihak yang menjadi tanggung jawabnya. Pada kasus ini seharusnya diberlakukan vicarious liability theory dalam bahasa indonesianya ialah tanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan dari orang lain, yakni teori tanggung jawab pimpinan. Hal ini dirinci dengan penjelasan pada Pasal 1367 KUHPerdara yang berbunyi

“bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dalam pengawasannya” yakni adanya tanggung gugat terhadap tindakan yang dilaksanakan, maknanya Wiryanto Trisno Wibowo, S.H., MKn., PPAT perlu bertanggung gugat terhadap tindakan memberikan serta tidak memberitahukan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558, Desa Mulur. Mengacu pada penjelasan itu, sehingga tindakan PPAT yang tidak berkehendak melakukan pengembalian sertipikat pada pemiliknya yakni perbuatan melanggar hukum.

Kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyerahan sertipikat dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu kesalahan administratif, kesalahan material, dan kesalahan dalam prosedur. Masing-masing jenis kesalahan ini memiliki dampak yang signifikan pada validitas proses peralihan hak atas tanah dan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum.

- a. Kesalahan administratif sering terjadi dalam proses pengisian atau penyusunan akta. Hal ini dapat terjadi karena kelalaian PPAT dalam memeriksa kelengkapan dan keakuratan data yang diberikan oleh para pihak. PPAT juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keaslian dokumen yang diajukan. Jika PPAT gagal melakukan verifikasi dengan benar, dokumen palsu atau tidak sah bisa lolos dan digunakan dalam proses peralihan hak. Kelalaian dalam verifikasi dokumen ini

bisa berdampak serius, termasuk pembatalan transaksi dan potensi tuntutan hukum.

- b. Kesalahan material mencakup kekeliruan dalam penentuan status hukum tanah. Misalnya, jika PPAT salah mengidentifikasi bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan, maka proses peralihan hak yang dilakukan akan menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Kesalahan semacam ini tidak hanya merugikan pihak yang terlibat dalam transaksi tetapi juga dapat menimbulkan konflik berkepanjangan. Kesalahan dalam mencatat data peralihan hak yang tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, seperti kesalahan dalam mencatat luas tanah atau status kepemilikan, juga merupakan kesalahan material yang serius. Hal ini dapat menyebabkan perbedaan data antara akta yang dibuat oleh PPAT dengan kondisi sebenarnya, yang pada gilirannya dapat menimbulkan sengketa hukum.
- c. Kesalahan dalam prosedur terjadi ketika PPAT tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Misalnya, PPAT wajib memeriksa bukti pembayaran pajak yang diperlukan sebelum melanjutkan proses peralihan hak. Jika PPAT mengabaikan kewajiban ini, akta yang dibuat bisa dianggap tidak sah atau tidak berlaku oleh pihak berwenang. Prosedur yang diabaikan juga mencakup pemeriksaan dan verifikasi dokumen pendukung lainnya yang diperlukan untuk memastikan bahwa peralihan hak

dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kelalaian dalam mengikuti prosedur ini dapat mengakibatkan pembatalan akta, penundaan proses, dan kerugian finansial bagi para pihak yang terlibat.

Sedangkan kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan beberapa konsekuensi hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

- a. Kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenakan sanksi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sanksi ini bisa berupa teguran, peringatan, atau bahkan pencabutan izin sebagai PPAT. Teguran dan peringatan biasanya diberikan sebagai langkah awal untuk memperbaiki kinerja PPAT. Namun, jika kesalahan terus berlanjut atau bersifat serius, BPN berwenang mencabut izin praktik PPAT, yang berarti PPAT tersebut tidak lagi diperbolehkan untuk melaksanakan tugasnya. Dasar hukum yang mengatur sanksi administratif ini adalah Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Peraturan ini menegaskan pentingnya kepatuhan PPAT terhadap prosedur dan standar yang telah ditetapkan untuk menjaga integritas dan keabsahan proses peralihan hak atas tanah.
- b. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT juga dapat mengakibatkan konsekuensi hukum perdata. Salah satu konsekuensi yang terjadi

adalah tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan perdata, menuntut PPAT untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang mereka alami. Tuntutan ini didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti mengandung cacat hukum. Pembatalan akta ini bisa menyebabkan proses peralihan hak menjadi tidak sah dan harus dilakukan ulang, yang dapat mengakibatkan kerugian waktu dan biaya bagi para pihak yang terlibat. Pembatalan akta didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk akta tanah.

- c. PPAT juga dapat menghadapi konsekuensi hukum pidana jika terbukti melakukan kesalahan yang melanggar hukum pidana. Salah satu contoh adalah pemalsuan dokumen. PPAT dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti memalsukan dokumen atau memfasilitasi peralihan hak secara ilegal. Sanksi pidana ini diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang mengatur tentang pemalsuan surat. PPAT yang terbukti melakukan pemalsuan dapat diancam dengan hukuman penjara maksimal enam tahun. Jika

PPAT dengan sengaja melakukan penipuan dalam proses peralihan hak, mereka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 378 KUHP, yang mengatur tentang penipuan. Hukuman untuk penipuan adalah penjara maksimal empat tahun. Kasus-kasus semacam ini menunjukkan bahwa kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tidak hanya berdampak pada aspek administratif dan perdata tetapi juga bisa berujung pada konsekuensi pidana yang serius.

Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam penyerahan sertipikat dapat dilihat dari kasus yang tercantum dalam putusan nomor No.86/Pdt/2019/PT SMG. Pada kasus ini, PPAT melakukan kesalahan administratif dan prosedural yang menyebabkan akta jual beli diterbitkan tanpa kehadiran pemegang hak. Akibatnya, PPAT dikenakan sanksi administratif, perdata, dan pidana. PPAT dalam kasus ini gagal memeriksa keabsahan dokumen dan tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. PPAT tidak memverifikasi keaslian dokumen yang diajukan dan tidak memastikan kehadiran pemegang hak saat penerbitan akta. Hal ini menunjukkan kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagai konsekuensi hukum administratif, PPAT dikenakan sanksi oleh BPN berupa teguran dan pencabutan izin praktik. Ini menunjukkan pentingnya kepatuhan PPAT terhadap prosedur yang telah ditetapkan untuk menjaga integritas proses peralihan hak atas tanah. Secara perdata, pihak yang dirugikan mengajukan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Pengadilan membatalkan akta yang diterbitkan

karena cacat hukum, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Pada hal pidana, PPAT dikenakan sanksi karena pemalsuan dokumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Hukuman pidana ini menunjukkan bahwa kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tidak hanya berdampak pada aspek administratif dan perdata tetapi juga bisa berujung pada konsekuensi pidana yang serius .

Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam penyerahan sertipikat dapat berdampak serius baik pada validitas proses peralihan hak atas tanah maupun pada posisi hukum PPAT itu sendiri. Integritas dan keabsahan proses peralihan hak atas tanah dapat terjaga, dan potensi sengketa hukum dapat diminimalisir.

2. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pemalsuan atau Ketidakbenaran Informasi

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam proses peralihan hak atas tanah, di mana mereka bertanggung jawab untuk membuat akta otentik yang memuat informasi yang benar dan akurat. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar hukum yang kuat dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, keakuratan dan kejujuran dalam pembuatan akta menjadi sangat krusial. Namun, terdapat kasus-kasus di mana PPAT terlibat dalam pemalsuan atau ketidakbenaran informasi, yang berdampak pada berbagai aspek hukum. Artikel ini membahas tanggung jawab PPAT terkait pemalsuan atau ketidakbenaran informasi, didukung dengan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemalsuan dokumen oleh PPAT dapat berupa tindakan mengubah atau membuat dokumen palsu yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Tindakan ini sangat berbahaya karena dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Dokumen palsu yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta dapat menyebabkan akta tersebut menjadi tidak sah dan kehilangan kekuatan hukum⁶⁹. Kepalsuan identitas adalah ketika PPAT mencantumkan identitas palsu atau tidak benar dari pihak yang terlibat dalam peralihan hak. Identitas yang tidak benar ini bisa mencakup nama, alamat, atau data pribadi lainnya. Ketidakbenaran identitas ini dapat menyebabkan masalah hukum serius, termasuk gugatan dari pihak yang merasa dirugikan.

PPAT juga bisa melakukan ketidakbenaran informasi dengan memasukkan data yang tidak sesuai dengan kondisi fisik atau yuridis tanah yang menjadi objek peralihan hak. Misalnya, luas tanah yang disebutkan dalam akta tidak sesuai dengan luas sebenarnya, atau status hukum tanah yang dilaporkan tidak akurat.

Kelalaian dalam verifikasi terjadi ketika PPAT tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap dokumen yang diajukan oleh pihak-pihak terkait. PPAT seharusnya memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan akta adalah sah dan akurat. Kelalaian ini dapat membuka celah bagi penipuan dan penggunaan dokumen palsu dalam peralihan hak atas tanah. Pemalsuan dokumen adalah salah satu kesalahan yang paling serius dan diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum

⁶⁹ Chrisya Immanuella Nadine, dan Siti Hajati Hoesin, "Akibat Hukum terhadap Notaris/PPat Terkait Perbuatan Melawan Hukum oleh Pegawai Notaris/PPat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt, G/2020/Pn Blt)", *Palar (Pakuan Law Review)* 8.1, 2022, hal. 1-17.

Pidana (KUHP). Pasal ini mengatur tentang pemalsuan surat, yang mencakup tindakan mengubah atau membuat dokumen palsu dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti yang sah. PPAT yang terbukti melakukan pemalsuan dokumen dapat diancam dengan hukuman penjara maksimal enam tahun.

Penipuan yang dilakukan oleh PPAT dalam proses peralihan hak juga merupakan pelanggaran pidana yang serius. Pasal 378 KUHP mengatur tentang penipuan, yang mencakup tindakan menggunakan tipu muslihat untuk memperoleh keuntungan yang tidak sah. PPAT yang terbukti melakukan penipuan dalam pembuatan akta peralihan hak dapat dikenakan hukuman penjara maksimal empat tahun. Jika pemalsuan atau ketidakbenaran informasi dilakukan dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan materiil bagi diri sendiri atau orang lain, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana korupsi. Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2001, mengatur sanksi pidana untuk korupsi. Hukuman untuk tindak pidana korupsi mencakup hukuman penjara minimal empat tahun dan denda minimal Rp 200 juta.

PPAT bertugas membuat akta otentik sebagai bukti sah dari peralihan hak atas tanah. Mereka harus memastikan semua informasi dalam akta benar dan akurat. Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan teliti, jujur, dan tidak memihak. Mereka juga wajib memeriksa dan

memverifikasi semua dokumen yang digunakan dalam proses peralihan hak untuk memastikan keabsahan dan keakuratannya.

Peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah sangat vital dan harus dilaksanakan dengan penuh integritas. Kesalahan dalam bentuk pemalsuan atau ketidakbenaran informasi oleh PPAT tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius. Oleh karena itu, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan teliti, jujur, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjaga keabsahan setiap akta yang dibuat dan menghindari masalah hukum di kemudian hari⁷⁰.

Pada kasus yang dijelaskan dalam putusan No. 86/Pdt/2019/PT SMG, peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sangat menonjol dalam proses peralihan hak atas tanah. PPAT memiliki tanggung jawab utama untuk membuat akta otentik yang mengandung informasi yang benar dan akurat mengenai peralihan hak atas tanah. Namun, kasus ini menunjukkan bahwa Tergugat, dalam hal ini PPAT, menyerahkan fisik sertifikat tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan Penggugat, yang merupakan pemilik hak. Tindakan ini tidak hanya melanggar prinsip keakuratan informasi dalam akta yang harus dipatuhi oleh PPAT, tetapi juga dapat mengarah pada kesalahan hukum serius.

Pada dasarnya, PPAT harus memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan dalam akta peralihan hak atas tanah adalah tepat dan sesuai

⁷⁰ Jenifer Maria, "Pembatalan Akta Notariil oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 4.4, 2020, hal. 408-415.

dengan kondisi sebenarnya. Pada kasus ini, penyerahan sertipikat tanah tanpa persetujuan Penggugat tidak hanya melanggar asas kejujuran dalam pembuatan akta, tetapi juga berpotensi menciptakan ketidaksesuaian data yang dilaporkan dalam akta dengan realitas hukum atau fisik tanah yang bersangkutan. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang menegaskan pentingnya keakuratan informasi dalam akta peralihan hak atas tanah, dengan memerintahkan Tergugat untuk menarik kembali fisik sertipikat dan mengembalikannya kepada Penggugat.

Kasus ini juga mengingatkan pada pentingnya integritas dan kewaspadaan PPAT dalam menjalankan tugas mereka. PPAT tidak hanya bertanggung jawab untuk membuat akta otentik sebagai bukti sah dari peralihan hak atas tanah, tetapi juga untuk memastikan bahwa semua proses dilakukan dengan teliti dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kesalahan dalam pembuatan akta, seperti yang terjadi dalam kasus ini, dapat mengancam kepercayaan publik terhadap keabsahan dokumen-dokumen hukum yang diterbitkan oleh PPAT. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap asas-asas kejujuran dan keakuratan dalam proses peralihan hak atas tanah harus menjadi prioritas utama dalam praktik PPAT.

3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak dalam Kasus Penyalahgunaan Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang signifikan dalam pembuatan akta otentik yang menjadi dasar hukum bagi peralihan hak atas tanah. Namun, kewenangan ini bisa disalahgunakan oleh

PPAT, yang berpotensi merugikan pemegang hak atas tanah. Artikel ini membahas berbagai bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemegang hak dalam menghadapi kasus penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT, didukung dengan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT bertugas membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37/1998). Namun, kewenangan ini dapat disalahgunakan dalam berbagai bentuk, seperti pembuatan akta tanpa verifikasi yang memadai, pemalsuan dokumen, atau tindakan curang lainnya yang merugikan pemegang hak⁷¹.

Penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT dapat mengambil beberapa bentuk, antara lain:

a. Pemalsuan Dokumen

Mengubah atau membuat dokumen palsu yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur tentang pemalsuan surat.

b. Kepalsuan Identitas

Mencantumkan identitas palsu atau tidak benar dari pihak yang terlibat dalam peralihan hak. Pasal 264 KUHP mengatur tentang pemalsuan identitas.

c. Ketidakbenaran Data Fisik dan Yuridis

⁷¹ Anthony Abady Robert Phangestu, dan Mella Ismelina Farma Rahayu, 2023, "Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris", *Journal On Education* 5.2, hal. 4248-4258.

Memasukkan informasi yang tidak sesuai dengan kondisi fisik atau yuridis tanah yang menjadi objek peralihan hak. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian.

Pemegang hak yang dirugikan oleh penyalahgunaan kewenangan PPAT memiliki berbagai mekanisme perlindungan hukum, baik melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana.⁷²

a. Perlindungan Hukum Administratif

Pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pemegang hak dapat mengajukan pengaduan kepada BPN mengenai tindakan PPAT yang dianggap merugikan. Pasal 29 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur mekanisme pengaduan dan sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar ketentuan.

b. Perlindungan Hukum Perdata

1) Tuntutan Ganti Rugi

Pemegang hak dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada PPAT yang melakukan penyalahgunaan kewenangan. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

⁷² Fauzan Salim, 2020, "Peran Notaris dalam Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (Sabh)", *Recital Review* 2.2, hal. 140-156.

2) Pembatalan Akta

Pemegang hak dapat mengajukan permohonan pembatalan akta yang mengandung cacat hukum sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sahnya perjanjian.

c. Perlindungan Hukum Pidana

Pemegang hak dapat melaporkan tindakan PPAT yang diduga melakukan tindak pidana seperti pemalsuan dokumen atau penipuan kepada kepolisian. Pasal 263 KUHP mengatur tentang pemalsuan surat dan Pasal 378 KUHP mengatur tentang penipuan. PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana dapat diadili dan dijatuhi hukuman pidana. Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2001, juga dapat digunakan jika penyalahgunaan kewenangan dilakukan dengan maksud korupsi.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus penyalahgunaan kewenangan dapat dilihat seperti yang terjadi dalam putusan No. 86/Pdt/2019/PT SMG di mana PPAT menyerahkan fisik sertifikat tanah tanpa persetujuan pemegang hak, pemegang hak dapat mengambil langkah perlindungan hukum yang sesuai. Perlindungan administratif dapat dicari dengan mengajukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait tindakan PPAT yang dianggap melanggar ketentuan. Sanksi administratif seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat diberlakukan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, sehingga memastikan akuntabilitas dalam pelaksanaan tugasnya. Di sisi perlindungan

hukum perdata, pemegang hak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat tindakan PPAT yang melanggar hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) memberikan landasan bagi pemegang hak untuk menuntut penggantian kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum PPAT, seperti penyerahan sertipikat tanah tanpa izin yang mengakibatkan ketidaksa-huan hukum. Melalui proses hukum pidana, pemegang hak dapat melaporkan PPAT ke kepolisian berdasarkan Pasal 263 dan 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang mengatur tentang tindak pidana pemalsuan surat dan penipuan. Adanya sanksi pidana ini bertujuan untuk menegakkan keadilan dan memberikan efek jera terhadap PPAT yang menyalahgunakan kewenangannya.

4. Mekanisme Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa

Pemegang hak yang merasa dirugikan oleh PPAT memiliki beberapa mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh:

a. Pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pemegang hak dapat mengajukan pengaduan resmi ke BPN jika merasa dirugikan oleh tindakan PPAT. BPN berwenang melakukan investigasi dan mengambil tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar.

b. Mediasi dan Arbitrase

Pemegang hak dan PPAT dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau arbitrase sebagai alternatif penyelesaian di luar

pengadilan. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 memungkinkan mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan.

c. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Jika pengaduan administratif tidak memuaskan, pemegang hak dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk mempersoalkan tindakan administratif yang dilakukan oleh PPAT. Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan hak kepada masyarakat untuk mengajukan gugatan atas keputusan tata usaha negara yang merugikan.

d. Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

Pemegang hak dapat mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan akta. Pasal 1365 KUHPerdata menjadi dasar hukum untuk tuntutan ganti rugi.

e. Laporan Pidana ke Kepolisian

Jika terdapat unsur pidana, pemegang hak dapat melaporkan tindakan PPAT ke kepolisian untuk dilakukan penyelidikan dan penuntutan. Pasal 263 KUHP dan Pasal 378 KUHP dapat digunakan sebagai dasar laporan pidana.

5. Upaya Pencegahan Penyalahgunaan Kewenangan PPAT

Untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT, beberapa langkah preventif dapat diambil⁷³:

⁷³ Alfian Mardiansyah, dkk, "Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana yang Melibatkan Notaris", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9.1, 2020, hal. 48-58.

a. Pengawasan dan Pembinaan

BPN perlu meningkatkan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT untuk memastikan mereka mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Peningkatan Kompetensi PPAT

PPAT harus mengikuti pelatihan dan pendidikan berkala untuk meningkatkan kompetensi dan pemahaman mereka terhadap peraturan perundang-undangan. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur tentang pelatihan dan pendidikan bagi PPAT.

c. Transparansi dan Akuntabilitas

Proses pembuatan akta harus dilakukan secara transparan dan akuntabel, dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan. Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik pada Pasal 4 yang berbunyi *“PPAT wajib melakukan Layanan Informasi Pertanahan berupa pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah/ Hak Milik Satuan Rumah Susun.”*

d. Pelaporan dan Evaluasi Berkala

PPAT harus menyampaikan laporan berkala kepada BPN mengenai akta yang dibuat dan kegiatan lainnya. Pasal 45 huruf c Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang kewajiban pelaporan PPAT *“menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya”*

e. Penggunaan Teknologi Informasi

BPN perlu mengimplementasikan sistem informasi berbasis teknologi untuk memantau dan mengawasi kegiatan PPAT, serta memudahkan pelaporan dan pengaduan dari masyarakat. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 mengatur tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap penyalahgunaan kewenangan PPAT sangat penting untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum. Pemegang hak memiliki berbagai mekanisme untuk melindungi diri mereka, baik melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana. Peningkatan pengawasan, pendidikan, dan penggunaan teknologi informasi oleh BPN dapat mencegah penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT dan memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah berjalan dengan baik dan adil.

C. Contoh Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

ANNISYA ULFAH TIARA, S.H.,M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN KARANGANYAR

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008

Jalan Adi Sumarmo, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar

Jawa Tengah

Telp. (0283) 999000999

AKTA JUAL BELI

Nomor : **33/2017**

Lembaran Kedua

-Pada hari ini, Senin tanggal enam Maret dua ribu tujuh belas (06-03-2017), Pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat).--

-Hadir dihadapan saya **ANNISYA ULFAH TIARA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 9-XVII-PPAT-2008, tanggal 1 September 2008 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Tegaldan berkantor di Jalan Adi Sumarmo, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

I. Nyonya **RORO HARINI RETNO DEWI BUDIARTI**, Mengurus Rumah Tangga, lahir di Semarang, pada tanggal dua puluh tiga Juli seribu sembilan ratus enam puluh sembilan (23-07-1969), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Mulur, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 007, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3327106707690002.-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya Tuan **GHOZALI**, Tentara Nasional Indonesia (TNI), Warga Negara Indonesia, lahir di Tegal, pada tanggal enam belas Juni seribu sembilan ratus enam puluh delapan (16-06-1968), bertempat tinggal sama dengan Istrinya, Pemegang Nomor

Induk Kependudukan : 3327101606680002, yang turut hadir menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuan.-----

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

-

II. Tuan **Haidar**, Karyawan Swasta, lahir di Surakarta, pada tanggal tiga puluh satu Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (31-03-1977), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Kratonan, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3327103103770001.-----

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

-Para penghadap dikenal oleh saya.-----

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

- Hak Milik Nomor : 1558/Mulur, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 20/02/2023, Nomor : 03797/Kalisapu/2023, seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.35.10.02.06411, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.11.060.003.011-0154.0-----

terletak di :-----

-

- Propinsi : Jawa Tengah-----
- Kabupaten : Sukoharjo-----
- Kecamatan : Bendosari-----
- Desa/Kelurahan : Mulur-----
- Jalan : -----

Jual - beli ini meliputi pula:-----

-Segala sesuatu yang berada di atasnya berikut turutannya.-----

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

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

-

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :---

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas

obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua.-----

----- **Pasal 2** -----

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

----- **Pasal 3** -----

--Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal ----- Nomor -----

----- **Pasal 4** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- **Pasal 5** -----

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

tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

----- **Pasal 6** -----

--

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa segala data atau identitas serta informasi yang diberikan adalah benar sehingga membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksinya dari segala tuntutan hukum apapun.-----

----- **Pasal 7** -----

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

----- **Pasal 8** -----

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

----- **Pasal 9** -----

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

-

-Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:-----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.-----

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

1. Ajeng Dwi Lestari, Desa Tohudan- Colomadu - Karanganyar.---

2. Milhatun Nisa, Desa Tohudan- Colomadu - Karanganyar.-----

- selaku staf Notaris/PPAT setempat.-----

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

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

Pihak Pertama

Pihak Kedua

RORO HARINI RETNO DEWI BUDIARTI

H AidAR

Persetujuan Suami

GHOZALI

Saksi

Saksi

AJENG DWI LESTARI

MILHATUN NISA



Pejabat Pembuat Akta Tanah

ANNISYA ULFAH TIARA, S.H.,M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka kesimpulan yang dapat penulis tarik untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyerahan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tugas dan wewenang PPAT. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan berdasarkan bukti-bukti yang sah. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT diberi wewenang untuk membuat akta otentik yang merupakan bukti hukum yang sah atas peralihan hak atas tanah. Namun, dalam kasus permohonan balik nama yang diajukan oleh bukan pemegang hak, PPAT harus melakukan verifikasi yang cermat untuk memastikan bahwa pemohon memiliki kewenangan yang sah untuk melakukan peralihan hak tersebut. Verifikasi ini mencakup pemeriksaan dokumen-dokumen yang menguatkan klaim pemohon atas hak atas tanah yang dimaksud.
2. Pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh bukan pemegang hak

memiliki konsekuensi atau akibat hukum yang signifikan. Apabila PPAT melakukan penyalahgunaan kewenangan atau kelalaian dalam memverifikasi hak pemohon, hal ini dapat mengakibatkan sertipikat yang dikeluarkan menjadi cacat hukum. Pasal 38 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertipikat yang dikeluarkan PPAT harus didasarkan pada informasi yang benar dan valid. Jika terbukti bahwa PPAT telah menyerahkan sertipikat kepada bukan pemegang hak tanpa verifikasi yang memadai, maka pemegang hak yang sah dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan sertipikat tersebut di Pengadilan Negeri. Selain itu, PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa pencabutan izin untuk menjalankan profesinya sebagai PPAT.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut:

- a. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menyusun pedoman atau standar operasional yang lebih rinci dan jelas bagi PPAT dalam mengelola permohonan balik nama yang diajukan oleh bukan pemegang hak. Pedoman ini harus mencakup prosedur verifikasi dokumen yang lebih mendalam, checklist yang komprehensif untuk memastikan keabsahan hak pemohon, dan langkah-langkah yang harus diambil jika ada kecurigaan atas keabsahan dokumen yang diajukan.

- b. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat mengembangkan program pelatihan berkala dan sertifikasi yang wajib diikuti oleh setiap PPAT. Program ini harus mencakup pembaruan terkait peraturan perundang-undangan terbaru, studi kasus tentang pelaksanaan kewenangan PPAT, dan praktek terbaik dalam menghadapi kasus-kasus kompleks seperti permohonan balik nama oleh bukan pemegang hak. Sertifikasi rutin juga diperlukan untuk memastikan PPAT selalu memenuhi standar profesionalitas dan integritas dalam menjalankan tugasnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

Al Quran Surat Al Baqarah 282

Al Quran Surat Al Baqarah 188

Al Quran Surat Al Hujurat 9

Al Quran Surat An Nisa 58

B. Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Group.

E.Utrecht, 1973, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam. Jakarta: P.T Penerbit Balai Pustaka Ichtiar.

Garner, Bryan A., 2009, *Black'S Law Dictionary, Ninth Edition*. St. Paul: West

Halim A, Ridwan., 2005, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Hujibers, Theo, 1995, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius.

Kelsen, Hans, 2019, *Pengantar Teori Hukum. Diterjemahkan Oleh Siwi Purwandari*, Yogyakarta: Nusamedia.

Kurniawan, Basuki, dan Badrut Tamam, 2023, *Sosiologi Hukum Perspektif Max Webber*, Depok: Pustaka Radja.

Lewis, Reece, 2021, *Legal Fictions In International Law*, Britain: Edward Elgar Publishing.

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.

Raharjo, Satjipto, 2009, *Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Sidoarjo: Genta

Rasjidi, Lily, 1994, *Filsafat Hukum Mazhab dan Reflkesinya*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.

Utsman, Sabian, 2014, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilimiah

Abady, Anthony Robert Phangestu, dan Mella Ismelina Farma Rahayu. 2023. "Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris". *Journal On Education* 5.2: 4248-4258.

Abida, Rafly Dzikry, dan Rizky Ramadhani Irham. 2021. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Waarmerking Akta di Bawah Tangan yang Pembuatannya Dibantu Oleh Notaris". *Jurnal Education dan Development* 9.1: 154-154.

Adolf, Jozan Jozan, dan Widhi Handoko. 2020. "Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan". *Notarius* 13.1: 181-192.

Al Qindy, Fatria Hikmatiar, dan Putri Raodah. 2023. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang". *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4.2.

Almansyah, Dimas, dan Mohamad Fajri Mekka Putra. 2022. "Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Para Pihak di Bawah Tekanan dan Paksaan". *Jurnal Usm Law Review* 5.2: 754-766.

- Andrian, Frieda Sofi, dan S. 2022. "H. Septarina Budiwati. Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Jual Beli Hak Milik atas Tanah yang Objeknya Masih Menjadi Agunan di Bank (Studi Akta Notaris/Ppat Kabupaten Boyolali)". *Jurnal Universitas Muhammadiyah Surakarta*.
- Apriana, Nadhia. 2023. "Kedudukan Premisse dalam Anatomi Akta Notaris". *Officium Notarium* 3.1: 49-58.
- Bella, Fitria Nita, dan Hayatun Hamid. 2023. "Keabsahan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Dihubungkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria". *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10.5: 2740-2745.
- Damayanti, Dwi Aprilia Arum. 2020. "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)". *Lex Privatum* 8.2.
- Daulay, Herwin. 2021. "Peranan dan Tanggungjawab Notaris/Ppat dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi pada Kantor Notaris/Ppat Hj. Yusnelita, Sh., M. Kn. Pasir Pengaraian)". *Jurnal Universitas Pasir Pengaraian*.
- Dedy Mulyana, S. H. 2021. "Tanggung Jawab Notaris/Ppat terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum". *Juris dan Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1.1: 106-118.
- Hakim, Aulia Rahman, dan Muhammad Fajar Ilham. 2023. "Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban Ppat terhadap Pembatalan Akta Jual Beli dengan Penggunaan Kuasa Mutlak". *Yustitiabelen* 9.2: 182-191.
- Immanuella, Chrisya Nadine, dan Siti Hajati Hoesin. 2022. "Akibat Hukum terhadap Notaris/Ppat Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt. G/2020/Pn Blt)". *Palar (Pakuan Law Review)* 8.1: 1-17.
- Ken Prawiti, A. 2022. "D. I. S. T. H. I., Yuli Prasetyo Adhi, dan Rahandy Rizki Prananda. Kajian Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Debitur dalam Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Analisa Putusan Ma No. 1642 K/Pdt/2020/Ma).-042 Pdt 2022". *Jurnal Universitas Diponegoro*.

- Kristanto, Yogi, I. Nyoman Putu Budiarta, dan Desak Gde Dwi Arini. 2020. "Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/Ppat terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal Interpretasi Hukum* 1.2: 197-202.
- Maghribi, Muhamad Fadli, dan Budi Ispriyarso. 2022. "Peran Ppat terhadap Aspek Perpajakan dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan". *Notarius* 15.1: 105-119.
- Maharani, Chandra, Et Al. 2023. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat Oleh Ppat atas Kekhilafan Penjual terhadap Obyek Tanah yang Tertukar". *Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh)* 9.1: 1481-1497.
- Mahmudah, Berlianinda Akhmetin, Sapto Hermawan, dan I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. "Proses Jual Beli Tanah Warisan (Studi di Kantor Notaris/Ppat Sragen)." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*. Vol. 4. No. 1. 2023.
- Marabintang, Dwi Laksa, Andi Suriyaman M. Pide, dan Muhammad Ilham Arisaputra. 2022. "Balik Nama pada Sertipikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum". *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 5.2: 451-460.
- Mardiansyah, Alfian, dkk. 2020. "Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana yang Melibatkan Notaris". *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9.1: 48-58.
- Maria, Jenifer. 2020. "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris". *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 4.4: 408-415.
- Meliani, Ni Kadek, dan I. Wayan Agus Vijayantera. 2023. "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertipikatnya Masih Berada dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kantor Notaris/Ppat Kota Denpasar)". *Jurnal Hukum Mahasiswa* 3.02: 879-894.
- Muna, Neilul. 2024. "Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat Oleh Ppat (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/Pn. Bna)". *Jurnal Universitas Islam Indonesia*.

- Nurlaela, Ela. 2020. "Status Akta Perbankan Syariah yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan dengan Kewenangan yang Diatur Oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris". *Aktualita: Jurnal Hukum*: 258-267.
- Pakpahan, Elvira Fitriyani, Et Al. 2020. "Peran dan Kewenangan Profesi Penunjang Pasar Modal (Notaris) dalam Menghadapi Era Globalisasi". *Jch (Jurnal Cendekia Hukum)* 5.2: 323-332.
- Parwata, I. Gusti Agung Ngurah, dan Shaufy Rahmi. 2021. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) di Kabupaten Karangasem Bali". *Jurnal Hukum Staatrechts* 4.2: 47-67.
- Permata, Anggelina Nadya, Et Al. "Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Dilakukan Dihadapan Ppat Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*. Vol. 4. No. 1. 2023.
- Pohan, Mahalia Nola, Sri Hidayani, dan Zaini Munawir. 2021. "Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan". *Jurnal Normatif* 1.2: 72-76.
- Putra, Guntur Ilman, Siti Hasanah, dan Firzhal Arzhi Jiwantara. 2023. "Penguatan Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris dalam Pembinaan dan Pengawasan Notaris". *Indonesia Berdaya* 4.2: 679-688.
- Rahadjie, Panca Ipunk, dan Andika Prawira Buana. 2022. "Efektivitas Hukum terhadap Tanggung Jawab Ppat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Barru". *Journal Of Lex Generalis (Jlg)* 3.10: 1670-1685.
- Ramadhani, Widi Dwi. 2020. "Keabsahan Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pasundan*.
- Rifiana, Agustin, Yetniwati Yetniwati, dan Diana Amir. 2022. "Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris yang Berintegritas di Era Globalisasi". *Wajah Hukum* 6.2: 193-200.

Salim, Fauzan. 2020. "Peran Notaris dalam Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (Sabh)". *Recital Review* 2.2: 140-156.

Supit, Jeremia. 2022. "Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana". *Lex Privatum* 10.3.

Susanto, I. Komang Edy, Ida Ayu Putu Widiati, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. 2020. "Kedudukan Notaris dan Ppat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak". *Jurnal Konstruksi Hukum* 1.2: 379-383.

Utama, Putu Arya Bagus, I. Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. 2021. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Ppat". *Jurnal Preferensi Hukum* 2.1: 177-181.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kompilasi Hukum Islam

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 86/Pdt/2019/PT SMG