

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

TESIS



Oleh:

SRI LILIAZIS

NIM : 21302200204

Program Studi : Kenotariatan

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

2024

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

SRI LILIAZIS

NIM : 21302200204

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

TESIS

Oleh:

SRI LILI AZIS

NIM : 21302200204

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal, Oktober 2024

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

NIDK: 8906100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN: 0620046701

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

TESIS

Oleh:

SRI LILI AZIS

NIM : 21302200204

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji

Pada Tanggal : 5 Desember 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN: 0607077601

Anggota

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

NIDK: 8905100020

Anggota

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN SURAT KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sri Lili Azis

NIM : 21302200204

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” 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, 04 November 2024

Yang Menyatakan



Sri Lili Azis
21302200204

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sri Lili Azis

NIM : 21302200204

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa tesis dengan judul:

“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”

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, 04 November 2024

Yang Menyatakan



Sri Lili Azis
21302200204

MOTTO

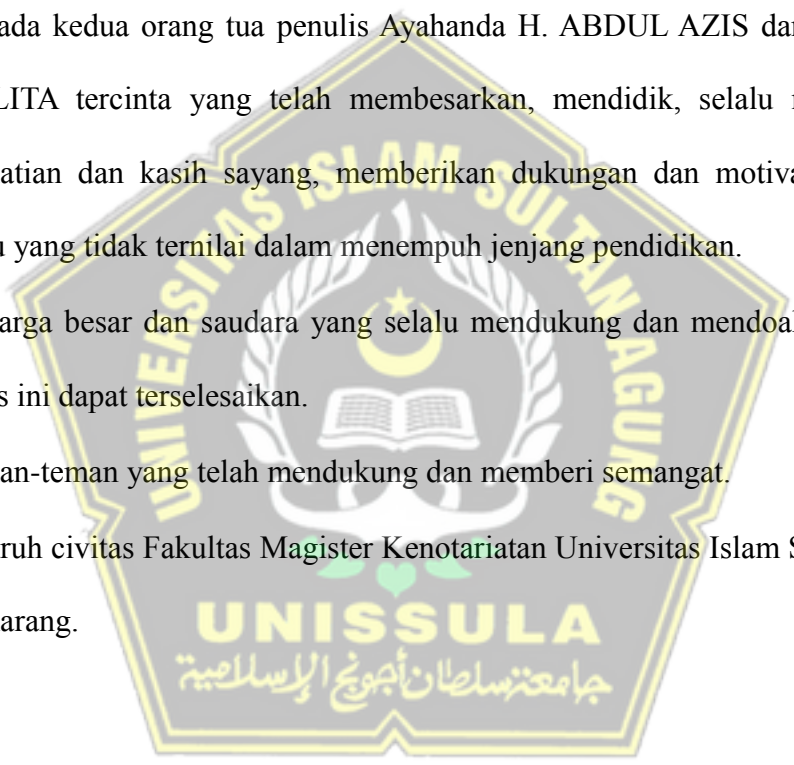
“Tak pernah ada kata terlambat untuk menjadi apa yang kamu impikan”

“ Keberanian adalah kunci untuk menggenggam impian dan meraihnya “

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan untuk:

- Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda H. ABDUL AZIS dan Ibunda HJ. YULITA tercinta yang telah membesarkan, mendidik, selalu mencurahkan perhatian dan kasih sayang, memberikan dukungan dan motivasi serta doa restu yang tidak ternilai dalam menempuh jenjang pendidikan.
- keluarga besar dan saudara yang selalu mendukung dan mendoakan sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

‘Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh’

Alhamdulillah rabbil 'alamin

Segala puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”**. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh Gelar Magister dalam bidang Ilmu Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

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

5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. Selaku Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, pikiran, tenaga serta dengan rendah hati memberikan bimbingan dan arahan bagi penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik;
6. Para Dosen pengajar dan segenap staff pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan Ilmu Pengetahuannya selama Penulis mengikuti perkuliahan;
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang membangun guna perbaikan ke arah yang lebih baik lagi.

Semoga Tesis ini memberikan manfaat dikemudian hari. Dengan iringan doa, semoga segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan dari semua pihak mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

Sri Lili Azis

ABSTRAK

Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, menjadi isu penting dalam praktik hukum di Indonesia. Sebagai pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Pemalsuan dokumen tidak hanya merugikan pihak yang bertransaksi, tetapi juga dapat merusak sistem hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli. 2) Hambatan dan solusi permasalahan pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli. 3) Bentuk dan sifat akta jual beli.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis penelitian ini termasuk penelitian normatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat perspektif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) PPAT memiliki tanggung jawab administratif, tanggung jawab ini mencakup kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan verifikasi secara mendetail terhadap identitas serta dokumen terkait, guna mencegah terjadinya pemalsuan yang dapat merugikan semua pihak. Jika PPAT tidak mematuhi tanggung jawab administratif ini, dampaknya tidak hanya akan memengaruhi keabsahan akta yang diterbitkan, tetapi juga berpotensi menyebabkan kerugian hukum serta merusak reputasi PPAT itu sendiri. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab perdata, dalam hal ini, PPAT bisa diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami oleh pihak-pihak akibat pemalsuan dokumen yang tidak terdeteksi. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab pidana, jika PPAT terbukti terlibat, baik secara langsung maupun karena kelalaian, dalam pemalsuan dokumen, mereka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanggung jawab ini mencakup kemungkinan tindakan hukum terhadap PPAT yang tidak menjalankan kewajiban verifikasi dengan cermat, yang berpotensi menyebabkan kerugian bagi pihak lain dan merusak integritas sistem hukum. 2) Pemalsuan dokumen dalam proses pembuatan akta jual beli menghadapi sejumlah hambatan, seperti rendahnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat, kelemahan dalam sistem verifikasi dokumen, dan kurangnya pelatihan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk mengatasi permasalahan ini, beberapa solusi yang dapat diterapkan termasuk peningkatan pendidikan dan sosialisasi mengenai pentingnya keaslian dokumen, penerapan prosedur verifikasi yang lebih ketat, serta penguatan regulasi terkait tanggung jawab PPAT. Selain itu, pelatihan berkelanjutan bagi PPAT mengenai teknik deteksi pemalsuan dan pengelolaan dokumen juga sangat diperlukan. 3) Dokumen ini harus disusun dalam bentuk tertulis dan memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar dapat diakui sebagai bukti yang sah. Sifat akta jual beli bersifat mengikat bagi semua

pihak yang terlibat dan memberikan kepastian hukum, sehingga melindungi hak-hak pemilik tanah serta pihak-pihak lain dalam transaksi.

Kata Kunci: Tanggung jawab, Pemalsuan Dokumen, Akta Jual Beli

ABSTRACT

The legal responsibility of the Land Deed Official (PPAT) regarding the forgery of documents submitted by parties in the preparation of sale and purchase deeds is an important issue in Indonesia's legal practice. As a public official authorized to draft authentic deeds, the PPAT is responsible for ensuring the validity of the documents presented by the parties involved. Document forgery not only harms the parties in the transaction but can also undermine the legal system and erode public trust in the PPAT. The aim of this research is to analyze: 1) The legal responsibilities of the Land Deed Official (PPAT) regarding the forgery of documents by the parties in the preparation of sale and purchase deeds. 2) Obstacles and solutions to the issues of document forgery by parties in the preparation of sale and purchase deeds. 3) Forms and characteristics of sale and purchase deeds.

The approach used in this research is the statutory approach. This type of research is classified as normative research. The types and sources of data in this study are secondary data obtained through literature review. The analysis in this research is perspective-based.

The research results are summarized: 1) The Land Deed Official (PPAT) has administrative responsibilities, which include the obligation to conduct detailed examinations and verifications of identities and related documents to prevent forgery that could harm all parties involved. If the PPAT fails to comply with these administrative duties, the impact will not only affect the validity of the deeds issued but may also result in legal losses and damage the reputation of the PPAT itself. In addition, the PPAT has civil responsibilities, meaning they can be held accountable for damages suffered by parties due to undetected document forgery. Furthermore, the PPAT also bears criminal responsibilities; if they are found to be involved, either directly or through negligence, in document forgery, they may face criminal sanctions according to applicable laws. This responsibility includes the possibility of legal action against the PPAT for not diligently fulfilling their verification duties, which could lead to losses for other parties and undermine the integrity of the legal system. 2) Document forgery in the process of preparing sale and purchase deeds faces several challenges, such as a low level of legal awareness among the public, weaknesses in the document verification system, and a lack of training for Land Deed Officials (PPAT). To address these issues, several solutions can be implemented, including enhancing education and awareness regarding the importance of document authenticity, implementing stricter verification procedures, and strengthening regulations related to the responsibilities of PPAT. Additionally, ongoing training for PPAT on forgery detection techniques and document management is also essential. 3) This document must be prepared in written form and meet the formal requirements specified by legislation in order to be recognized as valid evidence. The nature of

sale and purchase deeds is binding on all parties involved and provides legal certainty, thereby protecting the rights of landowners and other parties in the transaction.

Keywords: *Responsibility, Document forgery, Sale and purchase deed.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN	JUDUL ii
.....	iii
HALAMAN	PERSETUJUAN iv
.....	v
HALAMAN	PENGESAHAN vi
.....	vii
PERNYATAAN	KEASLIAN TESIS vii
.....	viii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	x
.....	xi
MOTTO	xii
PERSEMBAHAN	1
KATA PENGANTAR	1
ABSTRAK	8
<i>ABSTRACT</i>	8
DAFTAR ISI	9
BAB I	PENDAHULUAN 9

.....			13
A. Latar Belakang Masalah			18
.....			19
B. Perumusan Masalah			19
C. Tujuan Penelitian			20
D. Manfaat Penelitian			22
E. Kerangka		Konseptual	22
.....			23
F. Kerangka Teori			24
G. Metode Penelitian			24
1. Jenis		Penelitian	24
.....			27
2. Metode		Pendekatan	28
.....			32
3. Jenis dan Sumber		Data	32
.....			34
4. Metode Pengumpulan		Data	35
.....			37
5. Metode Analisi		Data	38
.....			40
H. Sistematika Penulisan			40
BAB II TINJAUAN PUSTAKA			41
.....			42

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum	42
.....	47
1. Pengertian tanggung jawab hukum	
.....	
2. Konsep tanggung jawab hukum	50
.....	50
3. Prinsip tanggung jawab hukum perdata	53
.....	54
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	62
.....	66
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	70
.....	
2. Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	70
.....	
3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	93
.....	122
4. Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	136
.....	136
5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	138
.....	139
C. Tinjauan Umum Tentang Dokumen	
.....	
1. Pengertian dokumen	

2. Fungsi dokumen

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Tinjauan umum tentang jual beli tanah

2. Tinjauan umum tentang akta jual beli

E. Tinjauan Umum Tentang Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian aqad

2. Dasar-dasar hukum aqad

3. Rukun dan syarat aqad

4. Macam-macam aqad

5. Batal atau berakhirnya aqad

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas

Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

...

B. Hambatan Dan Solusi Permasalahan Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

.....

C. Bentuk Dan Sifat Akta Jual Beli

.....

BAB

IV

PENUTUP

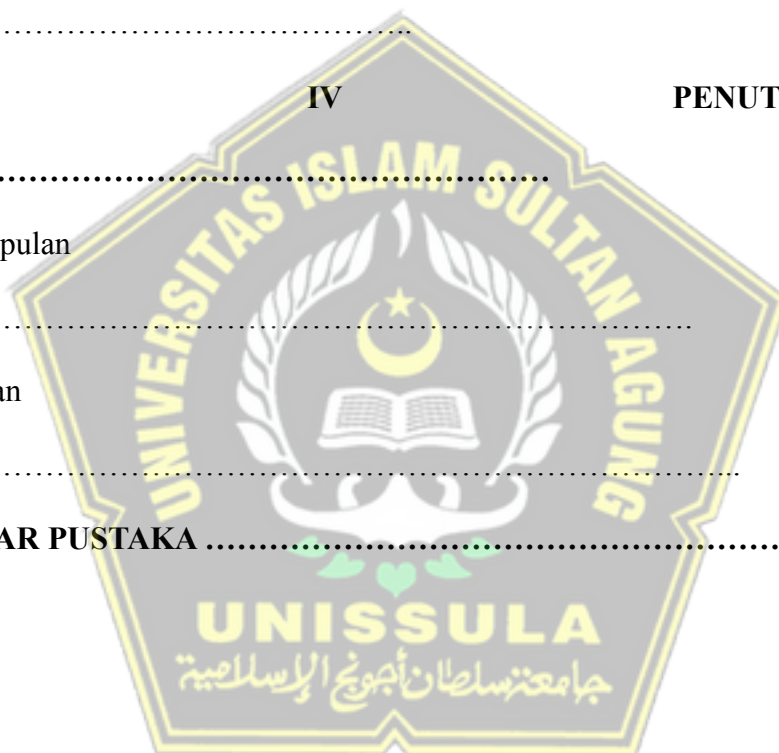
A. Simpulan

.....

B. Saran

.....

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat 3 Undang–Undang dasar 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum” yang menegaskan bahwa setiap warga negara memiliki kedudukan yang setara di depan hukum dan harus mematuhi peraturan yang ada. Semua tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat harus didukung oleh bukti yang menunjukkan bahwa perbuatan hukum tersebut telah terjadi. Misalnya, dalam kasus peralihan hak atas suatu objek, bukti yang diperlukan adalah adanya akta yang dapat menjadi alat bukti kepemilikan dan berfungsi sebagai bukti yang sah di kemudian hari.

Seiring dengan kemajuan zaman dan pertumbuhan ekonomi yang pesat, kebutuhan masyarakat akan kepemilikan tanah untuk keperluan usaha atau investasi semakin meningkat. Kenaikan permintaan ini menyebabkan harga tanah menjadi semakin tinggi, dan banyak orang melihat pembelian tanah sebagai bentuk investasi yang menguntungkan. Transaksi jual beli tanah merupakan tindakan hukum serta proses peralihan hak yang memerlukan pembuktian kepemilikan tanah sebagai objek transaksi tersebut. Pembuktian ini dilakukan melalui akta jual beli yang disusun oleh pejabat umum yang dikenal sebagai PPAT.¹

¹ J. Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal 31.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan, atau metode pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika disertai dengan akta yang disusun oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta otentik terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan Pasal 1 angka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Semua akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik yang harus memenuhi bentuk dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta otentik adalah akta yang disusun sesuai dengan format yang ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.³

Akta otentik adalah alat bukti dengan kekuatan hukum yang tinggi. Kekuatan otentik ini terletak pada fakta bahwa akta tersebut dipercaya tanpa perlu pembuktian tambahan, yang memenuhi kebutuhan para pihak untuk memastikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, baik bagi mereka sendiri maupun masyarakat secara umum.⁴ Pada dasarnya, akta otentik

² I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 106

³ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 86

⁴ Herlien Budiono, 2018, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik*, Cetakan ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 115.

mencerminkan kebenaran formal dan materiil sesuai dengan informasi yang disampaikan oleh para pihak kepada PPAT. PPAT memiliki tanggung jawab untuk mencatat keinginan para pihak dalam akta, serta membacakan akta tersebut agar semua pihak benar-benar memahami dan menyetujui isi akta sebelum menandatangani.⁵

Akta otentik, termasuk yang disusun oleh PPAT, adalah alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sangat tinggi. Akta ini memainkan peranan penting dalam berbagai aspek hubungan hukum di masyarakat, termasuk dalam hubungan bisnis, aktivitas perbankan, dan lain-lain. Permintaan akan akta otentik semakin meningkat seiring dengan kebutuhan akan kepastian hukum dalam berbagai transaksi ekonomi. Dalam proses pembuatan akta otentik, terdapat syarat-syarat kelengkapan berkas yang harus dipenuhi. Misalnya, dalam akta jual beli tanah, penjual harus memenuhi sejumlah persyaratan yang harus dibawa, antara lain:⁶

1. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual
2. Kartu Tanda Penduduk
3. Bukti pembayaran PBB
4. Kartu Keluarga (KK)

Syarat yang harus dibawa oleh pembeli adalah:

1. Kartu tanda Penduduk
2. Kartu Keluarga (KK)

⁵ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, cetakan ke-1, Mandar Maju, Bandung, hal.7.

⁶ Diana R. W. Napitulu, 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertifikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta, hal. 175.

3. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.

Syarat-syarat berkas tersebut merupakan persyaratan penting untuk menyusun perjanjian akta jual beli tanah. Dengan melengkapi syarat berkas ini, PPAT dapat mengintegrasikan keinginan pihak dalam peralihan hak jual beli ke dalam akta otentik. Namun, terkadang para pihak tidak bertindak dengan itikad baik atau tidak jujur dalam memenuhi persyaratan berkas. Ada kalanya mereka membawa berkas palsu, seperti identitas palsu dalam Kartu Tanda Penduduk, atau syarat lain yang tidak sesuai. Dalam situasi seperti ini, PPAT, yang hanya memeriksa kebenaran berdasarkan dokumen yang diserahkan, dapat menghadapi masalah di kemudian hari. PPAT mungkin dipanggil ke pengadilan karena salah satu pihak merasa dirugikan dan mengajukan pembatalan akta tersebut dengan alasan bahwa isi akta tidak sesuai dengan fakta atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seperti halnya PPAT, dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai pembuat alat bukti tertulis berupa akta-akta otentik, memiliki peranan yang sangat penting bagi masyarakat. Seorang PPAT, selain harus memiliki pengetahuan teori tentang peraturan perundang-undangan dan teori yang berkaitan dengan akta yang akan disusunnya, juga harus memenuhi tanggung jawab etika hukum yang tinggi. Ini mencakup nilai-nilai luhur dan kesadaran akan tugas serta tanggung jawabnya terhadap akta yang dibuat, serta tanggung jawab terhadap lembaga jabatannya termasuk kantor dan pegawainya, sesuai

dengan ketentuan undang-undang dan integritas moral yang baik sesuai dengan Kode Etik Profesinya.⁷

Kode etik profesi adalah seperangkat norma yang disepakati oleh kelompok masyarakat tertentu, dalam hal ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk PPAT. Penerapan kode etik ini bergantung pada kesadaran moral anggota profesi tersebut. Pelanggaran terhadap kode etik dapat mengakibatkan sanksi dari organisasi, seperti sanksi tertulis atau, dalam kasus yang lebih serius, pemecatan dari keanggotaan organisasi.⁸ Ini berbeda dengan peraturan perundang-undangan, di mana ketidakpatuhan terhadap undang-undang dapat mengakibatkan sanksi yang dijatuhkan oleh negara.

Dalam praktiknya, masih ada PPAT yang tidak memperhatikan kehati-hatian dalam melaksanakan tugasnya, yang dapat mengakibatkan kerugian. Jika suatu akta sengaja dibuat dengan identitas yang tidak benar atau objek yang tidak sesuai dengan kewenangannya, maka pembuatan akta tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Selain itu, Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang disebabkan oleh tindakan mereka, tetapi juga atas kerugian yang timbul akibat kelalaian atau kurangnya

⁷ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta, hal 94.

⁸ Boedi Harsono, dalam Salim HS, 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, hal. 4

kehati-hatian. Oleh karena itu, kelalaian yang menyebabkan kerugian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

PPAT sebagai pejabat umum harus mematuhi kode etik dan standar profesi dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, sebagai pejabat umum, PPAT perlu memahami tanggung jawab dan peraturan yang relevan, terutama yang berkaitan dengan pembuatan akta-akta. Aspek tanggung jawab tersebut meliputi tiga kategori utama: tanggung jawab perdata, tanggung jawab administratif, dan tanggung jawab pidana. Setiap aspek tanggung jawab ini telah menetapkan sanksi yang akan dikenakan kepada pihak-pihak yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kode etik profesinya.⁹

Dengan adanya tanggung jawab tersebut, dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris dan PPAT harus mematuhi isi sumpah jabatan yang diatur dalam undang-undang. Untuk Notaris, Pasal 4 ayat (2) UUJN menyatakan bahwa ia harus menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, teliti, mandiri, dan tidak berpihak. Sedangkan untuk PPAT, Pasal 34 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 menetapkan bahwa ia harus menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab, dan tidak berpihak.

Selain itu, seorang Notaris dan PPAT tidak hanya bertanggung jawab atas tindakan pribadi mereka, tetapi juga terhadap seluruh aspek jabatannya, termasuk sistem manajemen perkantornya dan hubungan hukum antara Notaris atau PPAT dengan karyawan kantornya. Berdasarkan Pasal 1367 ayat

⁹ Salim H.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan ke-2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 74.

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh tindakan mereka sendiri, tetapi juga atas kerugian yang timbul dari tindakan orang-orang yang berada di bawah tanggung jawabnya atau dari barang-barang yang berada dalam pengawasannya (vicarious liability). Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, seorang Notaris atau PPAT harus bersikap profesional dan juga bertanggung jawab atas jabatan serta pegawainya.

Sanksi perdata dikenakan kepada PPAT jika mereka melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak terkait. Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut.

Mengingat pentingnya proses peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan perjanjian seharusnya mematuhi ketentuan yang berlaku. Hal ini termasuk tidak melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang melarang penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah, serta Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Setiap permasalahan terkait pertanahan harus diatasi dengan serius untuk mencegahnya berkembang menjadi isu yang dapat menyebabkan keresahan di masyarakat, yang berdampak pada aspek sosial, ekonomi, politik, dan

keamanan. Dalam konteks ini, kebijakan pertanahan menangani sengketa, konflik, dan masalah pertanahan secara sistematis dan terintegrasi. Salah satu pendekatannya adalah dengan mengelompokkan permasalahan berdasarkan tipologinya dan kemudian melakukan analisis untuk mengidentifikasi akar permasalahannya.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis bertujuan melakukan penelitian tentang **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli?
2. Bagaimana hambatan dan Solusi permasalahan pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli?
3. Bagaimana bentuk dan sifat akta jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan Solusi permasalahan pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli

3. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk dan sifat akta jual beli

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan Penelitian ini dapat ditinjau dari segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan segi praktis. Dengan adanya penelitian ini, penulis sangat berharap dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap ilmu hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap ilmu hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh dibangku kuliah.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan Pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggungjawab hukum

Tanggung jawab menurut hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh individu atau entitas berdasarkan ketentuan hukum yang

berlaku, baik dalam konteks perdata, pidana, maupun administratif.¹⁰ Dalam hukum perdata, tanggung jawab berhubungan dengan kewajiban untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh tindakan melawan hukum atau pelanggaran kontrak, seperti diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Sedangkan dalam hukum pidana, tanggung jawab mencakup kewajiban untuk menerima hukuman yang ditetapkan oleh hukum sebagai konsekuensi dari pelanggaran pidana yang dilakukan. Tanggung jawab administratif mengacu pada kewajiban untuk mematuhi peraturan dan kebijakan administrasi yang ditetapkan oleh lembaga pemerintah atau organisasi.¹¹

2. Tanggung Jawab

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia tanggung jawab adalah kewajiban yang ditanggung oleh seorang individu, termasuk menanggung akibatnya. Tanggung jawab dapat diwujudkan pada diri sendiri, keluarga dan Masyarakat. Hal ini menjelaskan bahwa tanggung jawab adalah kemampuan seorang individu untuk menghadapi sebab dari suatu akibat.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk membuat akta-akta otentik terkait hak

¹⁰ Jimly Asshiddiqie, 2003, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Majalah Renvoi* Edisi 3 Juni hal. 31.

¹¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 7.

atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tugas utama PPAT meliputi pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemindahan hak lainnya. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua akta yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mencerminkan kehendak para pihak dengan akurat. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang tinggi dan berfungsi sebagai alat bukti yang sah dalam proses pendaftaran tanah. Untuk menjalankan tugasnya, PPAT harus mematuhi kode etik profesi yang mengatur integritas dan tanggung jawab profesional, serta mengikuti prosedur administratif yang ditetapkan. PPAT juga harus memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilakukan dengan teliti dan jujur, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti.¹²

4. Syarat Berkas (Dokumen)

Syarat berkas menurut hukum merupakan persyaratan administratif yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan dan keefektifan dokumen hukum dalam berbagai transaksi atau prosedur resmi. Dalam konteks pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, syarat berkas mencakup dokumen-dokumen penting seperti identitas pribadi, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lainnya yang relevan.

¹² Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal127.

Syarat ini dirancang untuk memastikan bahwa semua informasi yang dimasukkan dalam akta adalah akurat dan sah, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah dan peraturan terkait lainnya.¹³

5. Akta Jual Beli

Akta jual beli menurut hukum adalah dokumen otentik yang memuat pernyataan resmi mengenai transaksi jual beli suatu objek, baik itu tanah, bangunan, maupun barang bergerak lainnya.¹⁴ Akta ini, yang biasanya disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk transaksi properti atau oleh Notaris untuk transaksi lainnya, berfungsi sebagai bukti sah dan mengikat secara hukum bahwa transaksi jual beli telah terjadi dan disetujui oleh kedua belah pihak. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta jual beli harus mencakup informasi lengkap mengenai identitas para pihak, objek jual beli, dan syarat-syarat transaksi.¹⁵

6. Para Pihak

Konsep para pihak dalam perjanjian adalah orang – orang yang membuat perjanjian dan memiliki hak dan kewajiban yang melekat pada mereka. Para pihak harus cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan

¹³ Komariah, 2019, *Edisi Revisi Hukum Perdata, cetakan ke-6*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hal 12

¹⁴ Ibid hal 16

¹⁵ Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, cetakan ke-7*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77.

telah dewasa. Selain itu, mereka harus menyetujui hal – hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.¹⁶

F. Kerangka Teori

Menurut Sudikno Mertokusumo, seorang ahli hukum terkemuka dari Indonesia, teori hukum merupakan suatu sistem pemikiran yang berfungsi untuk memahami dan menjelaskan hakikat hukum, struktur, dan penerapannya dalam masyarakat. Dalam karyanya, "Pengantar Ilmu Hukum" (1993), Mertokusumo mengemukakan bahwa teori hukum berperan penting dalam menyediakan kerangka konseptual untuk menganalisis dan menginterpretasikan norma-norma hukum serta dinamika yang terjadi dalam praktik hukum.¹⁷

Mertokusumo menekankan bahwa teori hukum tidak hanya berfokus pada aspek normatif dari hukum, yaitu aturan-aturan yang berlaku, tetapi juga pada aspek fungsional dan praktis dari hukum dalam kehidupan sehari-hari. Dengan demikian, teori hukum menurut Sudikno Mertokusumo berfungsi sebagai alat analisis yang membantu untuk memahami, menjelaskan, dan mengevaluasi hukum dalam konteks yang lebih luas. Teori ini memberikan landasan yang kokoh untuk menganalisis norma-norma hukum, serta untuk merumuskan dan menerapkan prinsip-prinsip hukum dalam berbagai situasi dan dinamika sosial.¹⁸

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, 2011, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Edisi Kedua, Cetakan Ke-3*, Alumni, Bandung, hal 101.

¹⁷ Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal 32.

¹⁸ *Ibid*, hal 33

Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa tujuan hukum terdiri dari tiga elemen fundamental yang saling terkait: keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Menurut Radbruch, hukum yang ideal harus mencakup ketiga unsur ini secara bersamaan.¹⁹ Keadilan berarti bahwa hukum harus memberikan perlakuan yang adil dan setara kepada semua individu, memastikan bahwa hak-hak dan kewajiban diatur dengan cara yang tidak memihak dan sesuai dengan prinsip moral. Kepastian hukum mengacu pada kebutuhan untuk memiliki aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi, sehingga individu dan masyarakat dapat memahami dan mengikuti hukum dengan keyakinan bahwa aturan tersebut akan diterapkan secara konsisten. Kemanfaatan, di sisi lain, berkaitan dengan sejauh mana hukum memberikan manfaat nyata dan kesejahteraan bagi masyarakat, memperhatikan efek praktis dan hasil yang dihasilkan oleh penerapan hukum.²⁰ Radbruch menekankan bahwa ketiga unsur ini tidak dapat berdiri sendiri; hukum yang adil tanpa kepastian hukum mungkin tidak efektif,

¹⁹ Adhi Putra Satria, 2022, *Problematik Hukum di Indonesia*, CV Adanu Abimata, Indramayu, hal. 121.

²⁰ *Ibid*, hal 128-129

sedangkan hukum yang hanya mengikuti kepastian hukum tanpa memperhatikan keadilan atau manfaat bisa menjadi tidak relevan. Dengan demikian, tujuan hukum menurut Radbruch adalah untuk menciptakan sistem hukum yang seimbang dan integratif, yang tidak hanya adil, tetapi juga dapat diandalkan dan bermanfaat bagi masyarakat.

Menurut teori tujuan hukum Gustav Radbruch, hukum memiliki tiga unsur utama: keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Agar hukum dianggap telah mencapai tujuannya, ketiga unsur ini harus terpenuhi. Ketiganya saling mendukung untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum dikatakan adil jika ia memiliki kepastian hukum dan memberikan manfaat. Sebaliknya, hukum memiliki kepastian hukum jika ia adil dan bermanfaat. Sedangkan hukum dikategorikan bermanfaat jika ia adil dan memiliki kepastian hukum.²¹

Dalam pandangan Gustav Radbruch, keadilan mungkin saja diutamakan meskipun dapat mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Radbruch berpendapat bahwa ada skala prioritas dalam penerapan hukum, di mana prioritas pertama adalah keadilan, diikuti oleh kemanfaatan, dan terakhir kepastian hukum. Hukum berfungsi sebagai alat untuk melindungi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum adalah untuk mencapai sasaran tertentu dengan membagi hak dan kewajiban di antara setiap individu dalam masyarakat. Selain itu, hukum memberikan

²¹ Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Revisi, Cetakan Ke-1*, CahayaAtma Pustaka, Yogyakarta, hal 158.

wewenang serta mengatur cara penyelesaian masalah hukum, sambil memelihara kepastian hukum.²²

Ketika dikaitkan dengan fungsi hukum dalam melindungi kepentingan manusia, hukum memiliki tujuan dan sasaran yang jelas. Tujuan utama hukum adalah untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib dan seimbang dalam kehidupan sosial. Dengan mencapai ketertiban ini, diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Untuk mencapai tujuan tersebut, hukum berfungsi untuk membagi hak dan kewajiban antara individu dalam masyarakat, menetapkan wewenang, serta mengatur cara penyelesaian masalah hukum, sekaligus menjaga kepastian hukum.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori tanggung jawab hukum membahas mengenai kewajiban subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana untuk menanggung biaya atau kerugian, serta menjalani hukuman atas kesalahan atau kelalaiannya.²³ Dalam konteks Bahasa Indonesia, "tanggung jawab" berarti keadaan di mana seseorang harus menanggung segala hal yang mungkin terjadi, termasuk tuntutan, kesalahan, atau proses hukum lainnya. Istilah "menanggung" diartikan sebagai kesiapan untuk memikul biaya, mengurus, memelihara, menjamin, dan menunjukkan kesiapan untuk memenuhi kewajiban.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya mengenai tanggung jawab hukum, seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum atas suatu

²² Ibid hal 161

²³ Salim, Erlies Septiani Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, RajawaliPers, Jakarta, hal 207.

perbuatan tertentu, yang berarti dia harus menanggung sanksi jika melakukan tindakan yang melanggar hukum. Kelsen juga menjelaskan bahwa kegagalan dalam melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum dikenal sebagai kekhilafan (*negligence*).²⁴ Kekhilafan ini umumnya dipandang sebagai bentuk kesalahan (*culpa*) yang berbeda, meskipun tidak seberat kesalahan yang terjadi karena adanya antisipasi dan keinginan, baik dengan atau tanpa niat jahat, terhadap akibat yang berbahaya.

Secara etimologi, tanggung jawab berarti kewajiban untuk menanggung segala sesuatu atau fungsi menerima pembebanan akibat dari tindakan sendiri atau pihak lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatu, termasuk kemungkinan untuk dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan jika terjadi sesuatu. Dalam kamus hukum, terdapat dua istilah terkait pertanggungjawaban, yaitu *liability* (keadaan yang menanggung kewajiban) dan *responsibility* (keadaan atau fakta yang bertanggung jawab).

Dalam kamus hukum, terdapat dua istilah yang berkaitan dengan pertanggungjawaban: *liability* dan *responsibility*. *Liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu kewajiban untuk menanggung akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan *responsibility* mengacu pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang timbul dari ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini lebih terkait dengan

²⁴ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal 98

konsep liability.²⁵ Tanggung jawab berarti keadaan di mana seseorang harus menanggung segala perbuatannya, termasuk kemungkinan untuk dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Prinsip tanggung jawab sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen, karena prinsip ini mendasari bagaimana tanggung jawab dijalankan dalam konteks perlindungan konsumen.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya melibatkan pelanggaran terhadap undang-undang, tetapi juga mencakup tindakan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain serta bertentangan dengan kesusilaan, kewajiban berhati-hati, kepantasan, dan kepatutan dalam kehidupan masyarakat. Perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai sekumpulan prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku yang berpotensi merugikan, menetapkan tanggung jawab atas kerugian yang timbul dari interaksi sosial, dan memberikan kompensasi kepada korban melalui gugatan yang sesuai. Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian adalah kegiatan ilmiah yang menggunakan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu untuk mempelajari dan menganalisis suatu gejala.²⁶ Selain itu, metode penelitian mencakup pemeriksaan mendalam terhadap faktor hukum terkait, dengan

²⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hal 101

²⁶ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke-7*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

tujuan mencari solusi untuk permasalahan yang muncul dalam gejala tersebut. Metode penelitian adalah tata cara pelaksanaan penelitian.²⁷ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, penelitian hukum normatif menganggap hukum sebagai sebuah sistem norma yang mencakup asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran).²⁸ Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) mengenai Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan dasar menganalisis semua Peraturan Perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti.²⁹ Pendekatan ini bertujuan untuk memahami landasan hukum yang ada. Selain itu, pendekatan konseptual diterapkan untuk menganalisis bahan hukum guna memahami makna yang

²⁷ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

²⁹ *Ibid*, hal.185

terkandung dalam istilah-istilah hukum.³⁰ Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi makna baru atau menguji istilah hukum dalam teori dan praktek.³¹ Dengan kedua pendekatan ini, diharapkan penelitian dapat menyelidiki dan mengupas secara mendalam mengenai Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merujuk pada informasi yang diperoleh dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian terdahulu. Data ini tersedia dalam bentuk buku-buku dan dokumen lain yang biasanya dapat ditemukan di perpustakaan. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yang digunakan meliputi dokumen resmi, buku-buku, serta hasil penelitian yang berupa laporan.³² Berikut adalah sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mencakup sumber-sumber hukum yang bersifat mengikat, seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki otoritas resmi. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, catatan resmi, atau

³⁰ *Ibid*, hal.186

³¹ Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqih*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

³² Hilman Hadikusuma, 2013, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

risalah yang terkait dengan pembuatan peraturan perundang-undangan.³³

Contoh bahan hukum primer dalam konteks ini termasuk:

- 1) Undang – Undang Dasar 1945 (UUD 1945)
- 2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memberikan penjelasan dan interpretasi terhadap bahan hukum primer.³⁴ Contohnya meliputi:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku dan jurnal-jurnal ilmiah.
- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
- 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan tambahan mengenai bahan hukum primer dan

³³ *Ibid*, hal. 141

³⁴ *Ibid*, hal. 141

sekunder.³⁵ Contoh bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan sumber-sumber hukum khusus yang relevan, terutama dalam bidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah penelitian.³⁶ Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) melibatkan pengumpulan data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber data tersebut meliputi dokumen resmi, buku, jurnal, literatur hukum, dan dokumen lain yang relevan dengan permasalahan penelitian.³⁷

5. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian adalah proses yang melibatkan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data dengan bantuan teori-teori yang diperoleh sebelumnya. Dalam penelitian ini, analisis dilakukan secara preskriptif, yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dicapai. Tujuan dari analisis preskriptif adalah untuk memberikan penilaian mengenai kebenaran atau kesalahan serta memberikan

³⁵ *Ibid*, hal. 141

³⁶ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

³⁷ Muzairi, H. Zuhri, Robby H. Abror, Fahrudin Faiz, 2014, *Metodologi Penelitian Filsafat*, FA Press, Yogyakarta, hal. 71

rekomendasi atau penilaian hukum terkait fakta atau peristiwa hukum yang ditemukan dalam penelitian.³⁸

H. Sistematika Penulisan

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

- Bab I Pendahuluan
- Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.
- Bab II Tinjauan Pustaka
- Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan
- Bab ini membahas mengenai Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli
- Bab IV Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

³⁸ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit*, hal.36

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum

1. Pengertian tanggung jawab hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab berarti kewajiban untuk menanggung segala hal, di mana jika terjadi sesuatu, seseorang dapat dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan. Sementara itu, dalam kamus hukum, tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah ditentukan atau diwajibkan kepadanya.³⁹ Secara etimologis, istilah tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali disamakan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary*, dijelaskan bahwa terminologi *liability* memiliki arti yang luas. Pengertian *legal liability* adalah tanggung jawab yang diakui dan ditegakkan oleh pengadilan antara para pihak.⁴⁰

Tanggung jawab dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sebagai keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatu, termasuk dalam hal dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan. Secara definisi, tanggung jawab adalah kesadaran individu terhadap perilaku atau tindakan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Selain itu,

³⁹ Charlie Rudyat, 2022, *Kamus Hukum*, Yudistira, Jakarta, hal. 26.

⁴⁰ Soekidjo Notoatmojo, 2018, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 55.

tanggung jawab juga mencerminkan tindakan sebagai manifestasi dari kesadaran akan kewajiban.

Liability adalah istilah hukum yang luas, merujuk pada berbagai jenis risiko atau tanggung jawab, yang mencakup semua karakter hak dan kewajiban, baik yang aktual maupun potensial, seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau kondisi yang mengharuskan pelaksanaan hukum baik segera maupun di masa depan. Sementara itu, *responsibility* mengacu pada kemampuan untuk mempertanggungjawabkan kewajiban, termasuk dalam hal keputusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan, serta kewajiban untuk bertanggung jawab atas pelaksanaan hukum. Dalam konteks penggunaan praktis, istilah *liability* lebih merujuk pada pertanggungjawaban hukum, sedangkan *responsibility* mengacu pada pertanggungjawaban politik.⁴¹

Tanggung jawab hukum muncul dari penggunaan fasilitas dalam pelaksanaan hak dan kewajiban setiap individu. Baik pelaksanaan kewajiban maupun penggunaan hak, baik yang dilakukan secara baik maupun tidak memadai, tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, termasuk dalam pelaksanaan kekuasaan. Setiap tuntutan pertanggung jawaban dalam hukum harus memiliki dasar yang jelas, yaitu alasan yang mengharuskan seseorang untuk bertanggung jawab. Dalam hukum perdata, dasar pertanggung

⁴¹ Ridwan H.R, 2018, *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Cetakan ke-13*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 249-250.

jawaban tersebut adalah kesalahan dan risiko yang terdapat dalam setiap peristiwa hukum.⁴²

Kebebasan dan tanggung jawab tidak dapat dipisahkan. Hanya orang yang dapat bertanggung jawab atas tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya yang mampu mengambil keputusan dan bertindak secara bebas, tanpa tekanan dari pihak lain. Liberalisme mengedepankan bentuk kehidupan bersama yang memungkinkan individu untuk membuat keputusan mengenai hidup mereka sendiri. Oleh karena itu, dalam masyarakat liberal, sangat penting bahwa setiap individu mengambil tanggung jawab atas dirinya sendiri. Ini bertolak belakang dengan konsep sosialisme, yang mendelegasikan tanggung jawab kepada masyarakat atau negara sesuai kebutuhan. Kebebasan berarti tanggung jawab, dan itulah mengapa banyak orang merasa takut akan kebebasan tersebut.

Tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi dari pelaksanaan peran, baik itu berkaitan dengan hak, kewajiban, maupun kekuasaan. Tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk bertindak sesuai dengan cara tertentu dan tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Pada dasarnya, hanya individu yang dapat memikul tanggung jawab, karena merekalah yang menanggung akibat dari tindakan mereka.⁴³ Oleh karena itu, istilah tanggung jawab pribadi atau tanggung jawab sendiri bisa dianggap tidak tepat. Masyarakat yang tidak mengakui nilai setiap individu

⁴² Purnadi Purbacaraka, Soerjono Soekanto, 2017, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hal. 37.

⁴³ *Ibid*, hal 39.

dan haknya tidak dapat menghargai martabat individu tersebut, serta tidak mampu memahami hakikat kebebasan.

Tanggung jawab adalah kondisi di mana seseorang diwajibkan untuk menanggung segala hal. Dengan demikian, bertanggung jawab berarti memiliki kewajiban untuk memikul konsekuensi dari tindakan, baik yang disengaja maupun tidak, karena adanya kesadaran akan perbuatan dan dampaknya terhadap kepentingan orang lain.⁴⁴ Tanggung jawab muncul karena manusia hidup dalam masyarakat dan lingkungan alam, yang mengharuskan kita untuk tidak bertindak sembarangan demi menciptakan keselarasan, keseimbangan, dan harmoni antara manusia dengan Tuhan, sesama manusia, serta alam.

Tanggung jawab merupakan sifat yang kodrati dan telah menjadi bagian fundamental dari kehidupan manusia. Setiap individu memiliki sifat ini, yang selalu ada dalam diri mereka karena pada dasarnya tidak ada orang yang bisa terpisah dari kehidupan sosial yang mengharuskan mereka untuk peduli dan bertanggung jawab. Hal ini menjelaskan mengapa tingkat tanggung jawab setiap individu dapat bervariasi.⁴⁵

2. Konsep tanggung jawab hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan kewajiban hukum, di mana seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum atas tindakan tertentu. Memikul tanggung jawab hukum berarti seseorang akan dikenakan sanksi jika tindakannya melanggar hukum. Tanggung jawab

⁴⁴ Marlionsa, A A Ngr Tian, 2018, *Pelanggaran Hak Atas Kekayaan Intelektual Dan Tuntutan Ganti Rugi Mengenai Hak Cipta Logo Dari Pencipta*, Jurnal Kertha Semaya 6, No 3, hal 6.

⁴⁵ *Ibid*, hal 6.

hukum dapat dibedakan menjadi pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu merujuk pada tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif merujuk pada tanggung jawab individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.⁴⁶

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya berhubungan, namun tidak sama dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu diwajibkan secara hukum untuk berperilaku dengan cara tertentu; jika perilakunya menyimpang, maka tindakan paksa dapat diterapkan. Namun, tindakan paksa ini tidak selalu diarahkan pada individu yang melanggar, tetapi bisa juga ditujukan kepada individu lain yang memiliki hubungan dengan pelanggar, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Individu yang dikenai sanksi dianggap "bertanggung jawab" atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran yang terjadi.⁴⁷

3. Prinsip tanggung jawab hukum perdata

Dalam hukum perdata, tanggung jawab merujuk pada kewajiban seseorang atas tindakan yang melawan hukum. Ruang lingkup perbuatan melawan hukum lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Tindakan yang dianggap melawan hukum tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap undang-undang pidana, tetapi juga terhadap undang-undang lainnya serta ketentuan hukum yang tidak tertulis. Tujuan dari ketentuan perundang-undangan mengenai perbuatan melawan hukum adalah

⁴⁶ Tedi Sudrajat, Endra Wijaya, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 48.

⁴⁷ Hans Kelsen, 2019, *Teori Hukum Murni*, Nusamedia, Bandung, hal 136.

untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁴⁸

Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup tindakan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga tindakan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain serta bertentangan dengan norma kesusilaan, kehati-hatian, kepantasan, dan kepatutan dalam interaksi sosial. Selain itu, perbuatan melawan hukum dapat dipahami sebagai kumpulan prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol perilaku berbahaya, menetapkan tanggung jawab atas kerugian yang timbul dari interaksi sosial, dan memberikan ganti rugi kepada korban melalui gugatan yang sesuai. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380 KUH Perdata.

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip tanggung jawab yang berlandaskan pada unsur kesalahan merupakan prinsip yang umum diterapkan dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya pada pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini ditegakkan dengan kuat.⁴⁹ Prinsip tersebut menyatakan bahwa seseorang hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum jika terdapat unsur kesalahan

⁴⁸ Komariah, *Op.Cit*, hal 12.

⁴⁹ Yessy Kusumadewi, Grace Sharon, 2022, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Lembaga Fatimah Azzahra, Yogyakarta, hal 59.

dalam perbuatannya. Pasal 1365 KUHPer, yang dikenal sebagai pasal mengenai perbuatan melawan hukum, menetapkan bahwa ada empat unsur pokok yang harus terpenuhi, yaitu:

- a) Adanya perbuatan;
- b) Adanya kesalahan;
- c) Adanya kerugian yang diterima;
- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.⁵⁰ Dengan demikian, beban pembuktian ada pada tergugat. Dalam prinsip ini, terlihat adanya pembalikan beban pembuktian, di mana dasar pemikirannya adalah seseorang dianggap bersalah hingga dapat membuktikan sebaliknya. Berdasarkan asas ini, beban pembuktian berada di tangan tergugat. Terkait dengan prinsip ini, pelaku usaha dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan bahwa:⁵¹

- a) Kerugian ditimbulkan oleh hal – hal diluar kekuasaannya.
- b) Pelaku usaha sudah mengambil tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian.
- c) Kerugian yang timbul bukan karena alasannya

⁵⁰ *Ibid*, hal 61.

⁵¹ *Ibid*, hal 62.

d) Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh pelaku usaha,

c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini menyatakan bahwa tidak selalu ada tanggung jawab, dan biasanya hanya diterima dalam konteks transaksi konsumen yang sangat terbatas, di mana pembatasan semacam ini umumnya dapat dibenarkan secara akal sehat.⁵² Contoh penerapan prinsip ini terlihat dalam hukum pengangkutan, di mana kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) menjadi tanggung jawab penumpang itu sendiri. Dalam kasus ini, pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak seringkali diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Namun, beberapa ahli membedakan antara kedua istilah tersebut. *Strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang tidak menjadikan kesalahan sebagai faktor penentu. Meskipun demikian, ada pengecualian yang memungkinkan pembebasan dari tanggung jawab, seperti dalam keadaan *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa

⁵² *Ibid*, hal 62.

mempertimbangkan kesalahan dan tidak mengakui adanya pengecualian.⁵³

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disukai oleh pelaku usaha untuk dimasukkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang mereka buat. Sebagai contoh, dalam perjanjian cuci cetak film, ditentukan bahwa jika film yang ingin dicuci atau dicetak hilang atau rusak, konsumen hanya akan mendapatkan ganti rugi sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru.⁵⁴ Dalam hukum perdata, bentuk sanksi hukum pada dasarnya berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi. Pertanggungjawaban dalam hukum perdata adalah tanggung jawab hukum yang didasarkan pada adanya hubungan keperdataan antara para pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

⁵³ *Ibid*, hal 63.

⁵⁴ *Ibid*, hal 65.

membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT memainkan peran penting dalam proses jual beli tanah dan properti, karena mereka memiliki kewenangan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selain itu, seorang PPAT diizinkan untuk merangkap jabatan sebagai notaris di lokasi di mana notaris tersebut berada.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut:⁵⁵

- 1) Advokat, konsultan atau penasihat hukum.
- 2) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah dan pegawai swasta.
- 3) Pejabat negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja.
- 4) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri atau perguruan tinggi swasta.
- 5) Surveyor berlisensi.
- 6) Mediator.
- 7) Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang – undangan.

2. Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁵⁵ Raden Hamengku Aji Dewondaru dan Umar Ma'ruf, 2017, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2, hal. 4-5.

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menetapkan bahwa tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut, PPAT wajib menyusun akta sebagai bukti pelaksanaan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sesuai dengan kewenangan yang ditetapkan dalam definisi PPAT di Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan dari PP RI Nomor 37 Tahun 1998.⁵⁶

Akta yang disusun oleh PPAT selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk mengubah data atau informasi terkait pendaftaran tanah akibat suatu perbuatan hukum. Beberapa perbuatan hukum tersebut meliputi:⁵⁷

- 1) Kegiatan jual dan beli.
- 2) Tukar menukar.
- 3) Hibah.
- 4) Pemasukan ke dalam Perusahaan.
- 5) Pembagian hak Bersama.
- 6) Pemberian hak tanggungan.
- 7) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah hak milik.
- 8) Pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

⁵⁶ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hal 91.

⁵⁷ Rossel Ezra Johannes Tuwaidan, 2018, *Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Lex Privatum Vol. VI No. 6. hal 7-8.

b. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lainnya terkait pembebanan hak atas tanah. Bentuk akta tersebut telah ditentukan, dan akta ini berfungsi sebagai bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu telah dilakukan terkait tanah yang berada dalam wilayah kerja masing-masing PPAT.⁵⁸

Hukum memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan ini mencakup berbagai kegiatan yang berkaitan dengan:⁵⁹

- 1) Pemindahan hak atas tanah.
- 2) Pemindahan hak milik.
- 3) Pembebanan hak atas tanah.
- 4) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewajiban PPAT diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Beberapa kewajiban tersebut meliputi:⁶⁰

- 1) Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI;

⁵⁸ *Ibid*, hal 86.

⁵⁹ *Ibid*, hal 94.

⁶⁰ Nadia Fauziah Anugrah dan Suwari Akhmaddhian, 2020, *Sanksi Kode Etik bagi Notaris yang tidak Menjalankan Kewajiban Jabatannya*, Jurnal of Multidisciplinary Studies, p-ISSN 2085-997X. e-ISSN 2715-4505. Vol. 11 Nomor 02, Hal 11-12.

- 2) Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT;
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- 4) Menyerahkan protokol PPAT;
- 5) Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;
- 6) Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- 7) Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 9) Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Kode etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sebagai Pejabat yang memiliki wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang-Undang, dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya PPAT wajib memperhatikan kode etik profesi PPAT yang telah dibuat serta disetujui oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanahh (IPPAT). Kode etik PPAT merupakan kaidah-kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan (IPPAT) berdasarkan keputusan Kongress dan/atau yang telah ditentukan atau diatur dalam ketentuan perundangundangan yang mengatur tentang hal itu yang mana kode etik ini berlaku serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan PPAT maupun untuk semua orang-orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya untuk para PPAT Pengganti.⁶¹

Kode etik PPAT telah diperbarui setelah kongres PPAT yang diadakan pada tahun 2017. Kode etik ini dapat ditemukan dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, yang berlaku sejak 27 April 2017. Dalam kode etik tersebut, terdapat beberapa ketentuan yang harus diikuti oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Diharapkan, keberadaan kode etik ini

⁶¹ Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017.

dapat mendukung profesionalisme PPAT dan menciptakan persaingan yang sehat di antara mereka.

5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Akta PPAT memiliki posisi dan peranan yang signifikan dalam kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan hukum. Keberadaan akta PPAT menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan peralihan, pemindahan, dan pembebanan Hak Atas Tanah dari satu pihak ke pihak lainnya. Akta PPAT adalah dokumen yang disusun oleh PPAT sebagai bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan.⁶²

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur mengenai perbuatan hukum yang dapat dituangkan dalam bentuk Akta PPAT. Perbuatan hukum tersebut meliputi:

- 1) Kegiatan jual dan beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan kedalam perusahaan (inbreeng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau hak pakai atas tanah hak milik;

⁶² Salim HS, *Op.Cit*, hal 67.

- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sejak diterapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah distandardisasi oleh pemerintah melalui formulir resmi tidak lagi berlaku. Saat ini, PPAT bertanggung jawab untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri. Tujuannya adalah untuk mengatasi masalah kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini dihadapi oleh PPAT dan masyarakat, serta mengurangi beban negara, karena sebelumnya biaya blanko akta PPAT ditanggung oleh APBN.⁶³

Meskipun PPAT bertanggung jawab untuk menyiapkan akta PPAT, mereka tetap harus mematuhi bentuk dan isi akta yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk melindungi masyarakat serta memberikan alat pengawasan bagi pemerintah terhadap PPAT yang membuat akta tersebut. Akta PPAT juga memiliki fungsi yang sangat penting dan menguntungkan bagi pemegang akta tersebut. Beberapa fungsi dari Akta PPAT meliputi:⁶⁴

- 1) Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.
- 2) Akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan.

⁶³ Salim HS, *Op.Cit*, hal 81.

⁶⁴ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal 22.

C. Tinjauan Umum Tentang Dokumen

1. Pengertian dokumen

Kata "dokumen" berasal dari bahasa Inggris dan Belanda, yaitu "*document*". Menurut kamus umum bahasa Indonesia, dokumen adalah sesuatu yang ditulis atau dicetak yang berfungsi sebagai bukti atau keterangan. Secara ringkas, dokumen dapat diartikan sebagai rekaman yang dapat digunakan sebagai alat bukti.⁶⁵ Rekaman ini hadir dalam berbagai bentuk, tetapi umumnya berupa surat. Selain surat, bentuk lain dari dokumen termasuk rekaman suara, video, atau notulensi. Dokumen berperan penting untuk memperkuat keterangan tentang suatu keadaan, sehingga memberikan keyakinan yang lebih. Keberadaan dokumen sangat krusial mengingat keterbatasan kemampuan manusia. Nilai dokumen bisa sangat tinggi tergantung pada pentingnya informasi yang dikandungnya. Salah satu jenis dokumen yang sangat signifikan adalah barang bukti dalam kasus kejahatan di pengadilan. Dokumen ini dapat menentukan apakah seseorang akan bebas atau menjalani hukuman penjara seumur hidup.⁶⁶ Selain itu, dokumen tersebut juga dapat mempengaruhi lamanya hukuman yang dijatuhkan kepada seseorang.

Saat ini, kebutuhan akan dokumen semakin meningkat, yang mendorong perkembangan definisi dokumen. Pengertian dokumen bisa bervariasi tergantung pada bentuk fisiknya. Dokumen yang dihasilkan dari pencetakan, penggambaran, penulisan, atau perekaman disebut dokumen

⁶⁵ Abd. Rahman Rahim, 2020, *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, Zahir Publishing, Yogyakarta, hal 61.

⁶⁶ *Ibid*, hal 62.

literer. Jenis ini biasanya ditemukan di perpustakaan dalam bentuk majalah dan buku.

Jenis dokumen lainnya adalah dokumen korporil, yang berbentuk objek bersejarah dan biasanya disimpan di tempat khusus seperti museum. Contoh dari dokumen korporil termasuk arca dan benda peninggalan sejarah lainnya. Selanjutnya, terdapat dokumen privat, yang berupa arsip atau surat yang disimpan dalam sistem kearsipan khusus. Sistem ini berfungsi untuk mengorganisir banyak dokumen, sehingga pengguna dapat dengan mudah mencari dokumen yang dibutuhkan.⁶⁷ Saat ini, sistem kearsipan digital telah digunakan secara luas di berbagai bidang. Penggunaan sistem digital untuk mengatur dokumen sangat membantu karena lebih mudah, efisien, dan hemat tempat.

2. Fungsi dokumen

Fungsi dan kegunaan dokumen dapat diartikan dalam beberapa hal sebagai berikut:⁶⁸

- a) Digunakan untuk mencari informasi yang isinya terkait dengan isi dokumen dari beberapa pihak yang mencari dan membutuhkannya.
- b) Dipakai untuk penjamin kebutuhan dan keaslian atau keotentikan informasi yang telah dimuat dalam sebuah dokumen.
- c) Digunakan untuk menjaga dokumen agar tidak keasliannya tidak rusak.
- d) Merupakan sebuah alat bukti mengenai sebuah keterangan suatu jenis dokumen.

⁶⁷ *Ibid*, hal 66.

⁶⁸ Anton Yudi Setianto, 2008, *Mengurus Perjanjian dan Dokumen: Pribadi, Keluarga dan Bisnis*, Forum Sahabat, Jakarta, hal 101.

- e) Digunakan sebagai alternatif penyimpanan dan penyelamatan fisik dari sebuah dokumen.
- f) Salah satu contoh nyata dari fungsi sebuah dokumen dalam kehidupan nyata terdapat dalam dunia penerbangan secara khusus dalam hal ini adalah bisnis kargo, dalam kelengkapan dan penataannya, dokumen menjadi elemen yang sangat penting.
- g) Tidak sampai disitu, masih termasuk di dalamnya terdapat pelayanan handling yang dilakukan oleh warehouse operator, hal inilah yang membuat dokumen hasil dari yang setelah dikerjakan harus ditata dengan rapi dan benar. Hal ini dilakukan agar tidak timbul kekacauan.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli (AJB)

1. Tinjauan umum tentang jual beli tanah

a. Pengertian jual beli secara umum

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

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk dalam kategori perjanjian. Syarat sahnya sebuah perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat,

kecakapan untuk membuat perikatan, objek yang jelas, dan alasan yang sah. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan, meskipun perjanjian tersebut tetap ada hingga ada keputusan dari hakim. Sebaliknya, jika syarat mengenai objek yang jelas dan alasan yang sah (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka perjanjian dianggap batal demi hukum, yang berarti sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak ada.

b. Pengertian jual beli tanah

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dalam konteks Hukum Perdata bersifat obligatoir. Ini berarti bahwa perjanjian jual beli hanya menciptakan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua pihak, dan hak milik tidak berpindah secara otomatis. Hak milik baru akan berpindah setelah dilakukan penyerahan atau levering.⁶⁹

Dalam Pasal 1458, disebutkan bahwa dalam jual beli benda tidak bergerak, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi meskipun tanah tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayar. Untuk memindahkan hak atas benda tersebut, masih diperlukan tindakan hukum lain berupa penyerahan, yang caranya diatur dalam ketentuan lain.

Dari penjelasan tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari dua bagian, yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak, yang keduanya merupakan proses yang terpisah. Meskipun perjanjian pertama biasanya sudah diselesaikan melalui akta notaris, jika

⁶⁹ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 86.

penyerahan hak belum dilakukan, maka status tanah tersebut tetap menjadi hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki pengertian yang sama. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, jual beli tanah hak milik menurut UUPA sama artinya dengan pengertian jual beli dalam hukum adat.⁷⁰ Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat transparan dan tunai. "Transparan" berarti bahwa proses pemindahan hak harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang bertindak sebagai pejabat yang memastikan keabsahan dan keteraturan pemindahan tersebut, sehingga perbuatan ini diketahui oleh masyarakat. Sementara itu, "tunai" berarti bahwa pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, pembayaran dapat dilakukan secara langsung atau sebagian (di mana pembayaran sebagian tetap dianggap tunai). Jika pembeli tidak membayar harga, penjual tidak dapat menuntut berdasarkan perjanjian jual beli tanah, melainkan berdasarkan hukum utang piutang.

c. Syarat – syarat jual beli tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷¹

1) Syarat materil

⁷⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal 149.

⁷¹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Cetakan Ke-1*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal 203.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - 1) Calon penjual harus jelas identitasnya dan berhak menjual tanah yang ingin dijual. Dalam hal ini, yang dimaksud adalah pemegang sah hak atas tanah tersebut, yang disebut sebagai pemilik.
 - 2) Jika penjual sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Apabila salah satu dari mereka tidak dapat hadir, harus dibuat surat bukti tertulis yang sah yang menyatakan bahwa pasangan tersebut menyetujui penjualan tanah.
 - 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Ini berarti bahwa sejak awal, hukum menganggap bahwa jual beli tersebut tidak pernah terjadi.

Dalam situasi seperti itu, kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah, tetapi hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah berpindah kepadanya. Meskipun penjual masih menguasai tanah tersebut, orang yang berhak atas tanah itu dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan kapan saja.

b) Pembeli adalah individu yang berhak memiliki hak atas tanah yang dibelinya, yang bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum merujuk pada status hukum orang yang akan membeli, sedangkan obyek hukum merujuk pada hak yang dimiliki atas tanah tersebut. Misalnya, menurut UUPA, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Jika ketentuan ini dilanggar, jual beli tersebut akan batal demi hukum dan tanah akan kembali kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang ada pada tanah tersebut tetap berlaku, serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c) Tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan atau tidak jika sedang dalam sengketa. Menurut UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat menjadi objek peralihan hak adalah:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai.

2) Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh PPAT, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli atau kuasa sah dari penjual dan pembeli, serta disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak dua lembar, di mana satu lembar disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, sementara lembar kedua disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Salinan akta dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 3) Setelah akta dibuat, paling lambat dalam waktu tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. PPAT juga harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak terkait mengenai telah disampaikannya akta tersebut.

2. Tinjauan umum tentang Akta Jual Beli (AJB)

Istilah "akta" dalam bahasa Belanda disebut "*acte/akta*" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act/deed*". Secara umum, istilah ini memiliki dua arti, yaitu:⁷²

- 1) Perbuatan (*handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) adalah pengertian yang luas.

⁷² Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, hal 50.

2) Suatu tulisan yang dibuat untuk digunakan sebagai bukti dari perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa dokumen yang ditujukan untuk membuktikan sesuatu.

Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dua bentuk perjanjian yang berbeda dalam hal sifat hukumnya. Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen yang membuktikan peralihan hak atas tanah dari pemilik yang bertindak sebagai penjual kepada pembeli yang menjadi pemilik baru.⁷³ Secara prinsip, jual beli tanah harus dilakukan secara transparan dan tunai, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dengan pembayaran harga yang sudah dilunasi.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. AJB dibuat setelah semua pajak yang muncul akibat jual beli telah dibayar oleh masing-masing pihak sesuai kewajibannya.

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta dibedakan menjadi Akta Otentik. Definisi akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan: "Suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat". Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

⁷³ Laksita, S.D, 2017, *Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Vol.6, No. 1, hal 6.

Akta Tanah (PPAT) memenuhi syarat sebagai akta otentik, karena PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki wilayah kerja tertentu.

Prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai berikut:⁷⁴

- 1) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harus dihadiri oleh penjual dan pembeli (atau suami istri jika sudah menikah) atau oleh orang yang telah diberi kuasa melalui surat kuasa tertulis.
- 2) Dihadiri oleh setidaknya dua orang saksi dari pihak penjual dan pembeli.
- 3) PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Jika penjual dan pembeli setuju dengan isinya, akta tersebut akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT.
- 4) Akta dibuat dalam dua lembar asli: satu disimpan oleh PPAT dan satu lagi diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinan fotokopi juga akan diberikan kepada penjual dan pembeli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah perjanjian antara calon penjual dan calon pembeli mengenai objek tanah, yang dilakukan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian ini dapat dilakukan di hadapan notaris untuk tanah yang bersertifikat hak milik, sementara pembuatan akta jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dan

⁷⁴ I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, hal 5.

dokumen identitas, serta membayar biaya transaksi, mereka akan menghadap PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB).⁷⁵

E. Tinjauan Umum Tentang Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Aqad (Akad)

Dalam bahasa, kata "aqad" memiliki beberapa makna, di antaranya adalah mengikat, sambungan, dan janji. Arti "mengikat" dapat diibaratkan seperti mengumpulkan dua ujung tali; ketika kedua ujung tersebut dihubungkan, mereka menjadi satu kesatuan yang utuh. Proses ini menggambarkan bagaimana dua elemen yang terpisah dapat disatukan menjadi sebuah benda yang fungsional. Dalam konteks yang lebih luas, aqad juga dapat dilihat sebagai bentuk komitmen atau perjanjian, di mana ada dua pihak yang sepakat untuk terikat pada suatu kesepakatan. Ini menciptakan hubungan yang saling menguntungkan, mirip dengan bagaimana simpul pada tali menciptakan kekuatan dan stabilitas.⁷⁶ Sementara itu, "sambungan" berarti memegang kedua ujung dan mengikatnya bersama, sedangkan "janji" merujuk pada kewajiban untuk memenuhi janji yang telah dibuat dan memiliki rasa takut kepada Allah Swt.

Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan dalam QS Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

⁷⁵ Rifky Anggatiastara Cipta, 2020, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Notarius, Volume 13 No. 2, hal 9.

⁷⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, 2020, *Al-quran dan Terjemah*, Cetakan Ke-7, Pustaka Al-Kautsar, Jakarta, hal 44.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.⁷⁷

Dalam konteks hukum Islam, terdapat beberapa definisi yang diberikan untuk aqad, antara lain:⁷⁸

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, aqad diartikan sebagai "pertemuan antara ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dan qabul dari pihak lainnya, yang mengakibatkan konsekuensi hukum terhadap objek aqad."
- b. Pengertian lain mengenai aqad adalah "pertemuan antara ijab dan qabul sebagai ungkapan kehendak dari dua pihak atau lebih untuk menghasilkan suatu akibat hukum terkait objeknya."

Dengan demikian, ijab-qabul merupakan tindakan atau pernyataan yang menunjukkan keridhaan dalam beraqad antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar dari ikatan yang tidak sesuai dengan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam, tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dianggap sebagai aqad, terutama yang tidak didasarkan pada keridhaan dan prinsip-prinsip syariat Islam.⁷⁹

Dari berbagai istilah yang telah dijelaskan di atas, dapat diidentifikasi tiga kategori, yaitu:⁸⁰

⁷⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, 2014, *Al-Quran dan Terjemahan*, Bumi Restu, Jakarta, hal 106.

⁷⁸ Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 53.

⁷⁹ Imam Mustofa, 2016, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hal 45.

⁸⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, *Op.Cit*, hal 50.

- a. Aqad adalah keterkaitan atau pertemuan antara ijab dan qabul yang menghasilkan akibat hukum. Ijab merujuk pada penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, sedangkan qabul adalah jawaban persetujuan dari pihak lainnya sebagai respons terhadap penawaran tersebut. Aqad tidak akan terjadi jika pernyataan kehendak dari masing-masing pihak tidak saling terkait, karena aqad merupakan hubungan kehendak kedua belah pihak yang terwujud dalam ijab dan qabul.
- b. Aqad adalah tindakan hukum yang melibatkan dua pihak, di mana ijab mencerminkan kehendak pihak lainnya. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau penetapan hak, bukanlah aqad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak melibatkan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsep aqad sebagai tindakan dua pihak merupakan pandangan para ahli hukum Islam modern. Di era pra-modern, terdapat perbedaan pendapat; sebagian besar fuqaha memisahkan dengan jelas kehendak sepihak dari aqad, sementara yang lainnya menganggap aqad juga mencakup kehendak sepihak. Bahkan saat membahas berbagai jenis aqad khusus, mereka tidak membedakan antara aqad dan kehendak sepihak, sehingga termasuk dalam diskusi mengenai pelepasan hak, wasiat, dan wakaf bersamaan dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa, serta mempertanyakan apakah hibah memerlukan ijab dan qabul atau cukup dengan ijab saja.
- c. Tujuan aqad adalah untuk menghasilkan suatu akibat hukum. Secara lebih jelas, tujuan aqad adalah maksud bersama yang ingin dicapai dan

diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan aqad tersebut. Akibat hukum dari aqad dalam hukum Islam dikenal sebagai "hukum aqad" (hukum al-‘aqad).

2. Dasar – dasar Hukum Aqad

a. Al – Qur’an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu‘amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. (Q.S Al-Baqarah : 282)

Ibnu Katsir dalam tafsirnya menjelaskan bahwa jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, maka sebaiknya mereka mencatatnya. Hal ini bertujuan untuk menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta untuk memperkuat kesaksian.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang

mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.⁸¹

Ibnu Katsir dalam tafsirnya menjelaskan bahwa perjanjian mencakup hal-hal yang dihalalkan dan diharamkan oleh Allah, serta hal-hal yang telah ditetapkan dan dibatasi dalam Al-Qur'an. Ia mengingatkan agar tidak berkhianat atau melanggar ketentuan tersebut. Aqad yang dimaksud di sini adalah perjanjian Allah kepada hamba-Nya, termasuk pelaksanaan syariat, serta janji antara sesama manusia, seperti aqad amanah, jual beli, dan berbagai jenis perjanjian lainnya.⁸²

3. Rukun Dan Syarat Aqad

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang perlu dipenuhi. Secara etimologis, rukun merujuk pada elemen yang harus ada agar suatu pekerjaan dianggap sah. Sementara itu, syarat adalah ketentuan atau pedoman yang harus diikuti dan dilaksanakan. Dalam konteks syariah, baik rukun maupun syarat berperan penting dalam menentukan keabsahan suatu transaksi.

Definisi syarat adalah sesuatu yang keberadaan hukum syar'i bergantung padanya, dan ia berada di luar hukum itu sendiri; jika syarat tersebut tidak ada, maka hukum juga tidak ada. Menurut para ulama Ushul Fiqih, perbedaan antara rukun dan syarat terletak pada kedudukan mereka. Rukun merupakan elemen yang termasuk dalam hukum itu sendiri dan menjadi syarat keberadaan hukum, sedangkan syarat adalah elemen yang

⁸¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Op.Cit*, hal 106.

⁸² Kadar M.Yusuf, 2011, *Tafsir Ayat Ahkam*, Amzah, Jakarta, hal 61.

juga berpengaruh pada keberadaan hukum, namun berada di luar hukum itu sendiri.⁸³ Sebagai contoh, jika rukuk dan sujud dalam shalat tidak ada, maka shalat dianggap batal dan tidak sah. Di sisi lain, salah satu syarat shalat adalah wudhu, yang merupakan elemen eksternal; tanpa wudhu, shalat menjadi tidak sah.

Pendapat tentang rukun perikatan, yang sering disebut sebagai rukun aqad dalam hukum Islam, bervariasi di antara para ahli fiqh. Dalam madzhab Hanafi, mereka berpendapat bahwa rukun aqad hanya mencakup Shigat al 'aqd, yaitu ijab dan qabul. Sementara itu, syarat aqad terdiri dari al-aqidain (subjek aqad) dan mahallul aqd (objek aqad).

Pendapat dari madzhab Syafi'i, termasuk Imam Ghazali, serta madzhab Maliki, termasuk Syihab al-Karakhi, menyatakan bahwa al-aqidain dan mahallul 'aqd juga termasuk rukun aqad. Hal ini karena kedua elemen tersebut dianggap sebagai pilar utama dalam keberlangsungan aqad.

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun aqad terdiri dari al-aqidain, mahallul 'aqd, dan shigat al 'aqd (tujuan aqad). Mereka tidak menyebut ketiga elemen tersebut sebagai rukun, melainkan sebagai muqawimat 'aqd (unsur-unsur yang mendukung aqad). Sementara itu, menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddiqi, keempat elemen tersebut merupakan komponen-komponen yang perlu dipenuhi untuk membentuk aqad yaitu:⁸⁴

a. Subjek perikatan (*al-'Aqidain*) adalah para pihak yang terlibat dalam aqad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, dalam konteks

⁸³ M. Quraish Shihab, 2013, *Kaidah Tafsir*, Lentera Hati, Tangerang, hal 385.

⁸⁴ M. Quraish Shihab, 2013, *Wawasan Al-Quran*, Mizan Pustaka, Bandung, hal 195.

ini tindakan hukum aqad (perikatan) dipandang sebagai subjek hukum.

Subjek hukum terdiri dari dua kategori, yaitu manusia dan badan hukum.

- b. Objek perikatan (*Mahallul 'aqd*) adalah sesuatu yang menjadi objek aqad dan yang dikenakan akibat hukum yang timbul dari aqad tersebut. Objek aqad bisa berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah.
- c. Tujuan perikatan (*Maudhu'ul 'aqd*) adalah tujuan hukum dari suatu aqad yang ditetapkan untuk mencapai tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan aqad ditentukan oleh Allah Swt. melalui Al-Qur'an dan oleh Nabi Muhammad Saw. melalui Hadis. Menurut para ulama fiqh, tujuan aqad hanya dapat dilaksanakan jika sesuai dengan ketentuan syariah. Jika tidak sesuai, maka aqad tersebut dianggap tidak sah. Sebagai contoh, jika A dan B bersepakat untuk melakukan pembunuhan atau perampokan, maka perikatan tersebut adalah haram.
- d. Ijab dan qabul (*Sighat al'aqd*) adalah ungkapan dari para pihak yang terlibat dalam aqad, yang terdiri dari ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan.

Setelah dipahami bahwa aqad adalah suatu tindakan yang sengaja dilakukan oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka muncul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang diwujudkan melalui aqad. Rukun-rukun aqad terdiri dari hal-hal berikut:⁸⁵

⁸⁵ Kadar M. Yusuf, 2011, *Tafsir Ayat Ahkam Tafsir Tematik Ayat-ayat Hukum*, AMZAH, Jakarta, hal 111.

- a. *Aqid* adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian, yang bisa terdiri dari satu orang atau beberapa orang. Misalnya, dalam transaksi penjualan beras di pasar, biasanya masing-masing pihak terdiri dari satu orang. Namun, dalam situasi lain, seperti kesepakatan di antara ahli waris, bisa melibatkan beberapa orang. Pihak yang terlibat dalam *aqid* bisa jadi adalah orang yang memiliki hak (*aqis ashli*) atau bisa juga merupakan wakil dari pemilik hak tersebut.
- b. *Ma'qud 'Alaih* merujuk pada objek-objek yang menjadi subjek dalam suatu perjanjian, seperti barang-barang yang dijual dalam kontrak jual beli, objek yang diberikan dalam perjanjian hibah, barang yang digadaikan, serta utang yang dijamin oleh seseorang dalam kontrak kafalah.
- c. *Maudhu'al 'aqd* merujuk pada tujuan atau maksud utama diadakan suatu perjanjian. Setiap jenis *aqad* memiliki tujuan pokok yang berbeda-beda sesuai dengan sifatnya.
- d. *Shighat al 'aqd* terdiri dari *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan awal yang diungkapkan oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian, mencerminkan niatnya untuk melakukan *aqad*. Sementara itu, *qabul* adalah pernyataan yang diucapkan oleh pihak lainnya setelah *ijab*, sebagai respon terhadap tawaran tersebut.

Syarat *aqad* di bagi menjadi empat macam, yaitu:⁸⁶

- a. Syarat Terbentuknya *Aqad* (*syurut al-in-'iqad*)

⁸⁶ *Ibid*, hal 119-122.

Setiap rukun yang membentuk aqad memerlukan syarat-syarat tertentu agar dapat berfungsi dengan baik. Tanpa syarat-syarat ini, rukun tersebut tidak akan dapat membentuk aqad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat ini dikenal sebagai syarat-syarat terbentuknya aqad.

Rukun pertama melibatkan para pihak yang harus memenuhi dua syarat, yaitu: (1) Tamyiz, dan (2) berbilang (*at ta'addud*). Rukun kedua, yang berkaitan dengan pernyataan kehendak, juga memerlukan dua syarat: (1) adanya kesesuaian antara ijab dan qabul, yang berarti tercapainya kata sepakat, dan (2) kesatuan majelis aqad.

Rukun ketiga menyangkut objek aqad, yang harus memenuhi tiga syarat: (1) objek tersebut harus dapat diserahkan, (2) harus jelas atau dapat ditentukan, dan (3) objek itu harus dapat ditransaksikan. Rukun keempat hanya memerlukan satu syarat. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat berbagai macam syarat yang diperlukan untuk terbentuknya aqad.

- a) Tamyiz.
- b) Berbilang pihak.
- c) Persesuaian ijab dan qabul.
- d) Kesatuan majelis aqad.
- e) Objek aqad dapat diserahkan.
- f) Objek aqad tertentu atau dapat ditentukan.
- g) Objek aqad dapat ditransaksikan.
- h) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syarat.

Kedelapan syarat dan rukun aqad yang telah disebutkan sebelumnya disebut sebagai pokok. Jika pokok ini tidak terpenuhi, maka aqad tidak akan memiliki wujud yuridis syar'i sama sekali. Dalam hal ini, aqad tersebut dikategorikan sebagai aqad batal.

b. Syarat keabsahan aqad

Perlu ditekankan bahwa meskipun rukun dan syarat terbentuknya aqad telah dipenuhi, aqad tersebut sudah dianggap terbentuk dan memiliki wujud yuridis syar'i, tetapi belum tentu sah. Untuk menyatakan keabsahan suatu aqad, rukun dan syarat yang ada perlu dilengkapi dengan unsur-unsur penyempurna, yang disebut sebagai keabsahan aqad. Syarat keabsahan ini dibedakan menjadi dua jenis: syarat keabsahan umum yang berlaku untuk semua aqad atau setidaknya mayoritas aqad, dan syarat keabsahan khusus yang berlaku untuk masing-masing jenis aqad tertentu.

c. Syarat berlakunya akibat hukum

Jika rukun dan syarat keabsahan aqad telah dipenuhi, maka aqad tersebut dinyatakan sah. Namun, meskipun telah sah, mungkin saja akibat hukum dari aqad tersebut belum dapat dilaksanakan. Dalam keadaan ini, aqad disebut maukuf (terhenti/tergantung). Agar akibat hukum dari aqad yang sudah sah dapat dilaksanakan, perlu dipenuhi dua syarat, yaitu: adanya kewenangan penuh atas objek aqad dan adanya kewenangan untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan.

d. Syarat mengikatnya aqad (*syarthul luzum*)

Pada dasarnya, jika suatu aqad telah memenuhi rukun dan syarat yang diperlukan, maka aqad tersebut dianggap sah dan mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu, tidak boleh ada salah satu pihak yang menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dari pihak lainnya.

Syarat-syarat aqad yang harus dipenuhi oleh setiap pihak yang terlibat dalam aqad ditentukan oleh syara dan wajib dilengkapi. Terdapat dua jenis syarat yang diperlukan untuk terjadinya aqad yaitu:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum adalah syarat-syarat yang harus ada dan terpenuhi dalam berbagai jenis aqad.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada dalam beberapa jenis aqad tertentu. Syarat khusus ini juga dikenal sebagai syarat idhafi (tambahan), yang perlu dipenuhi selain syarat-syarat umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Sebenarnya, setiap jenis aqad memerlukan beberapa syarat khusus atau dapat disebut sebagai syarat-syarat idlafiyah (tambahan) yang harus dipenuhi selain syarat-syarat umum. Contohnya, dalam pernikahan, ada syarat adanya saksi, dan dalam aqad mu'awadah serta aqad tamlik, seperti jual beli dan hibah, tidak boleh ada ta'liq. Ini merupakan contoh dari syarat idlafiyah.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat sebagai berikut:⁸⁷

⁸⁷ Kadar M. Yusuf, *Op.Cit*, hal 139.

- a) Kedua belah pihak cakap berbuat;
- b) Yang dijadikan objek aqad, dapat menerima hukumnya;
- c) Aqad itu diizinkan oleh syara, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya walaupun dia bukan si aqid itu sendiri;
- d) Janganlah aqad itu yang dilarang syara;
- e) Aqad itu memberi faedah;
- f) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadinya qabul;
- g) Bertemu di majlis aqad.

Rukun dan syarat aqad dalam konsep syariah sebagai berikut:⁸⁸

- a) Rukun aqad

Merupakan syarat penting yang harus ada dalam setiap aqad. Jika salah satu unsur dalam rukun aqad tersebut tidak ada, maka aqad bisa dianggap batal. Dalam setiap aqad syariah, rukun aqad harus mencakup subjek aqad (aqid), objek yang diperjanjikan (al-mauqud), dan kesepakatan yang dinyatakan (shighatul aqad atau ijab qabul).

- b) Syarat aqad

Merupakan syarat penting yang harus ada dalam setiap aqad. Jika salah satu unsur dalam rukun aqad tersebut tidak ada, maka aqad bisa dianggap batal. Dalam setiap aqad syariah, rukun aqad harus mencakup subjek aqad (aqid), objek yang diperjanjikan (al-mauqud), dan kesepakatan yang dinyatakan (shighatul aqad atau ijab qabul).

⁸⁸ Kadar M. Yusuf, *Op.Cit*, hal 140.

4. Macam – Macam Aqad

Aqad memiliki berbagai jenis dan nama, serta hukum yang berbeda-beda, tergantung pada objeknya. Hukum Islam memberikan nama-nama tersebut untuk membedakan satu aqad dari yang lainnya. Para ulama fiqh menyatakan bahwa aqad dapat dibagi berdasarkan beberapa aspek. Berikut ini akan dijelaskan aqad dari segi keabsahan menurut syara, yang terbagi menjadi dua kategori: aqad shahih dan aqad tidak shahih. Penjelasan lebih lanjut mengenai kedua jenis aqad ini adalah sebagai berikut:⁸⁹

a. Aqad Shahih

Aqad shahih adalah aqad yang telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diperlukan. Hukum dari aqad shahih ini adalah bahwa seluruh akibat hukum yang timbul dari aqad tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Ulama Hanafiah dan Malikiyah membagi aqad shahih menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Aqad Nafiz (yang sempurna untuk dilaksanakan) adalah aqad yang dilakukan dengan memenuhi semua rukun dan syaratnya, serta tidak ada halangan untuk pelaksanaannya.
- 2) Aqad Mauquf adalah aqad yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki kemampuan hukum, tetapi tidak memiliki kekuatan untuk melaksanakan aqad tersebut. Contohnya adalah aqad yang dilakukan oleh anak yang sudah mumayyis.

b. Aqad tidak shahih

⁸⁹ Sri Nurhayati, Wasilah, 2015, *Akutansi Syariah di Indonesia, Edisi 4*, Salemba Empat, Jakarta, hal 90-92.

Aqad tidak shahih adalah aqad yang mengalami kekurangan dalam rukun dan syaratnya, sehingga semua akibat hukum dari aqad tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak yang terlibat. Ulama Hanafiah membagi aqad tidak shahih ini menjadi dua jenis: aqad batil dan aqad fasid. Suatu aqad dianggap batil jika tidak memenuhi salah satu rukunnya atau jika ada larangan langsung dari syara. Sementara itu, aqad fasid adalah aqad yang syarat-syaratnya telah ditentukan, tetapi sifat yang diterapkan dalam aqad tersebut tidak jelas.

c. Aqad Munjiz

Aqad ini dilaksanakan segera setelah aqad selesai. Pernyataan aqad yang diikuti dengan pelaksanaan adalah pernyataan yang tidak disertai syarat-syarat dan tidak menetapkan waktu pelaksanaan setelah aqad tersebut.

d. Aqad Mu'allaq

Aqad ini adalah aqad yang dalam pelaksanaannya memiliki syarat-syarat yang telah ditentukan. Contohnya adalah penyerahan barang yang diaqadkan setelah pembayaran dilakukan.

e. Aqad Mudhaf

Aqad mudhaf adalah aqad yang dalam pelaksanaannya memiliki syarat-syarat yang menangguhkan pelaksanaan hingga waktu yang ditentukan. Pernyataan ini sah dilakukan pada saat aqad, namun tidak memiliki akibat hukum sampai tiba waktu yang telah ditetapkan.

Selain aqad munjiz, mu'allaq, dan mudhaf, terdapat berbagai macam aqad yang beragam tergantung pada sudut pandang tujuannya. Mengingat adanya perbedaan perspektif, aqad akan ditinjau dari segi sebagai berikut:⁹⁰

- 1) Berdasarkan ada atau tidaknya qismah dalam aqad, aqad dibagi menjadi dua bagian, yaitu aqad musammah dan aqad ghair musammah.
- 2) Dari segi apakah aqad tersebut diisyaratkan atau tidak, aqad dibagi menjadi dua bagian: aqad musyara'ah dan aqad mamnu'ah.
- 3) Sah batalnya aqad, ditinjau dari segi ini terbagi menjadi dua:
 - a) Aqad Shahibah adalah aqad yang memenuhi semua persyaratannya, baik syarat khusus maupun syarat umum.
 - b) Aqad Fasihah adalah aqad yang mengalami cacat atau kelemahan karena kurangnya salah satu syarat, baik itu syarat khusus maupun syarat umum.
- 4) Sifat bendanya, ditinjau dari segi sifat ini benda aqad terbagi menjadi dua:
 - a) Aqad Ainiyah adalah aqad yang melibatkan penyerahan barang-barang, seperti dalam transaksi jual beli.
 - b) Aqad Ghair Ainiyah adalah aqad yang melibatkan penyerahan barang, tetapi meskipun barang tidak diserahkan, aqad tersebut tetap dianggap sah, seperti dalam aqad amanah.
- 5) Dari segi cara pelaksanaannya, aqad dibagi menjadi dua bagian:

⁹⁰ Sri Nurhayati, Wasilah, *Op. Cit*, hal 93-95.

- a) Aqad yang dilaksanakan dengan upacara tertentu, seperti aqad pernikahan yang dihadiri oleh dua orang saksi.
 - b) Aqad Ridla'iyah adalah aqad yang dilaksanakan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena kesepakatan kedua belah pihak.
- 6) Berlakunya dan tidaknya aqad, dibagi menjadi dua bagian:
- a) Aqad Nafidzah adalah aqad yang dilaksanakan tanpa adanya penghalang.
 - b) Aqad Mauqufah adalah aqad yang berkaitan dengan persetujuan-persetujuan.
- 7) Tukar menukar hak, dari segi ini dibagi menjadi empat bagian:
- a) Aqad Mu'athah adalah aqad di mana kedua belah pihak saling memberikan barter tanpa menyebutkan ijab dan qabul.
 - b) Aqad Mu'awadlah adalah aqad yang berlaku berdasarkan prinsip timbal balik, seperti dalam transaksi jual beli.
 - c) Aqad Tabarru'at adalah aqad yang berlaku berdasarkan prinsip pemberian dan pertolongan, seperti dalam hibah.
 - d) Aqad yang bersifat tabarru'at pada awalnya dapat berubah menjadi aqad mu'awadlah di kemudian hari, seperti dalam kasus qiradh dan kafalah.
- 8) Berdasarkan kewajiban pembayaran, aqad dibagi menjadi tiga bagian:
- a) Aqad Dhaman adalah aqad di mana pihak kedua bertanggung jawab setelah menerima benda-benda, seperti dalam aqad qiradh.

b) Aqad Amanah adalah aqad di mana tanggung jawab atas kerusakan berada pada pemilik benda.

Aqad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur ini memiliki aspek dhaman di satu sisi, sementara di sisi lain bersifat amanah, seperti dalam aqad rahn (gadai).

5. Batal atau Berakhirnya Aqad

Suatu aqad dianggap berakhir ketika tujuannya telah tercapai. Contohnya, dalam aqad jual beli, aqad dinyatakan selesai ketika barang telah berpindah kepemilikan kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Sementara itu, dalam aqad gadai dan pertanggungan (kafalah), aqad dianggap berakhir setelah hutang dilunasi.

Selain ketika tujuannya telah tercapai, aqad juga dianggap berakhir jika terjadi fasakh (pembatalan) atau jika waktunya telah habis. Fasakh dapat terjadi karena beberapa sebab, antara lain:⁹¹

- a. Fasakh (pembatalan) dapat terjadi karena adanya hal-hal yang tidak diperbolehkan oleh syara, seperti yang terjadi pada aqad yang cacat. Contohnya adalah jual beli yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Fasakh dapat terjadi akibat adanya sebab-sebab khiyar, seperti khiyar rukyat, khiyar cacat, khiyar syarat, atau khiyar majelis.
- c. Selain itu, salah satu pihak dapat membatalkan aqad dengan persetujuan pihak lain karena merasa menyesal atas aqad yang baru saja dilakukan.

Pembatalan dengan cara ini disebut iqalah. Dalam konteks ini, terdapat

⁹¹ Ahmadi Miru, 2015, *Sistem Transaksi Syariah, Konsep Ganti Rugi Dalam Hukum Bisnis Syariah*, IKAPI, Yogyakarta, hal 85-86.

hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Daud, yang mengajarkan bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan dari orang yang menyesal atas aqad jual beli, Allah SWT akan menghilangkan kesukarannya di hari kiamat kelak.

- d. Karena kewajiban yang muncul akibat aqad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat, misalnya dalam kasus khiyar. Jika penjual menyatakan bahwa ia menjual barang kepada pembeli dengan ketentuan bahwa jika harga tidak dibayar dalam waktu seminggu, aqad jual beli tersebut akan batal. Jika pembeli membayar dalam waktu yang ditentukan, aqad akan tetap berlaku. Namun, jika ia tidak membayar, aqad tersebut akan menjadi rusak (batal).
- e. Karena habisnya waktu, seperti pada aqad sewa-menyewa yang ditetapkan untuk jangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang
- g. Karena kematian, terdapat perbedaan pendapat di kalangan para fuqaha mengenai apakah kematian salah satu pihak yang terlibat dalam aqad akan mengakibatkan berakhirnya aqad tersebut. Perbedaan pendapat ini juga mencakup apakah akibat dari aqad tersebut dapat diwariskan atau tidak. Selain itu, ada juga perbedaan pandangan mengenai cara terjadinya aqad tertentu serta sifat atau karakter masing-masing aqad.

Jadi, apakah kematian salah satu pihak yang terlibat dalam aqad menyebabkan aqad berakhir atau tidak? Secara umum, dapat disimpulkan bahwa jika aqad berkaitan dengan hak-hak perorangan, bukan hak-hak

kebendaan, kematian salah satu pihak akan mengakibatkan berakhirnya aqad. Contohnya termasuk perwalian dan perwakilan. Namun, jika aqad berkaitan dengan hak-hak kebendaan, ketentuannya akan bervariasi tergantung pada bentuk dan sifat aqad yang diadakan.

Berakhirnya aqad berbeda dari fasakh dan batalnya aqad. Berakhirnya aqad karena fasakh adalah kerusakan atau pemutusan aqad yang mengikat antara kedua pihak (muta'qidain) yang disebabkan oleh kondisi atau sifat tertentu yang dapat merusak niat. Para fuqaha berpendapat bahwa suatu aqad dapat berakhir apabila:⁹²

- 1) Telah jatuh tempo atau berakhirnya masa berlaku aqad yang telah disepakati.
- 2) Terealisasinya tujuan aqad secara keseluruhan.
- 3) Berakhirnya aqad karena fasakh atau dibatalkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam aqad.
- 4) Salah satu pihak yang terlibat dalam aqad meninggal dunia.

⁹² *Ibid*, hal 89.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Pemindahan hak adalah salah satu metode dalam proses peralihan hak atas tanah.⁹³ Dalam konteks ini, pemindahan hak dilakukan melalui transaksi jual beli. Jual beli merujuk pada kegiatan yang melibatkan proses pengalihan kepemilikan barang atau harta kepada pihak lain dengan uang sebagai alat tukar. Transaksi jual beli tanah umumnya dilakukan melalui akta jual beli yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memfasilitasi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli. Ini sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh PPAT.⁹⁴ Ketentuan ini juga tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, atau orang yang diberi kuasa melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang

⁹³ J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal 83.

⁹⁴ Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, *Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli*, Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hal 5.

berlaku. Surat kuasa dari penjual harus dibuat dalam bentuk akta notaris,
sedangkan surat



kuasa dari pembeli dapat menggunakan akta di bawah tangan. Selain penjual dan pembeli, pembuatan akta oleh PPAT juga memerlukan kehadiran setidaknya dua orang saksi yang memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁹⁵ Saksi-saksi ini memberikan keterangan mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, adanya dokumen-dokumen yang ditunjukkan saat pembuatan akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak-pihak yang terlibat.⁹⁶

Dokumen yang diserahkan oleh penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli meliputi fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, dan surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Sementara itu, dokumen yang diserahkan oleh pembeli kepada PPAT terdiri dari fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, dan surat nikah.⁹⁷

PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang terlibat (penjual dan pembeli) serta memberikan penjelasan mengenai isi dan tujuan pembuatan akta, termasuk prosedur pendaftaran pemindahan hak. Akta PPAT dibuat dalam dua lembar asli; satu lembar disimpan di kantor PPAT, sementara lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota

⁹⁵ Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal 3.

⁹⁶ *Ibid*, hal 5.

⁹⁷ Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hal 2.

setempat untuk keperluan pendaftaran. Salinan akta akan diberikan kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli).⁹⁸

Selanjutnya, PPAT wajib mengirimkan akta PPAT beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, paling lambat tujuh hari kerja setelah akta ditandatangani.⁹⁹ Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:¹⁰⁰

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau oleh orang yang diberi kuasa;
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) jika yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukanlah penerima hak itu sendiri;
3. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang masih menjabat pada saat pembuatan akta dan wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang bersangkutan;
4. Bukti identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
5. Bukti identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli);
6. Sertifikat asli hak atas tanah yang telah dialihkan (dijual);
7. Izin untuk pemindahan hak jika diperlukan;

⁹⁸ Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, 2015, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan*, Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hal 4.

⁹⁹ *Ibid*, hal 5.

¹⁰⁰ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III*, Kencana, Jakarta, hal 323.

8. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh) jika pajak tersebut terutang.

Setelah dokumen-dokumen di atas diserahkan ke kantor pertanahan setempat, proses balik nama sertifikat akan dilakukan. Sertifikat akan dialihkan dari pemegang hak lama (penjual) ke pemegang hak baru (pembeli) oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, dan kemudian akan diserahkan kembali kepada pemohon. Menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan bukti hak yang sah dan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰¹ Ini berarti, selama tidak ada bukti yang menentang, data fisik dan data yuridis yang tertera di dalamnya dianggap benar, selama data tersebut sesuai dengan informasi yang ada di surat ukur dan buku tanah terkait.

Dalam proses jual beli tanah, hak atas tanah akan dialihkan dari penjual ke pembeli setelah pembayaran harga dilakukan. Pengalihan ini harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang memenuhi ketentuan hukum. Kewajiban untuk menyerahkan surat bukti kepemilikan tanah yang dijual sangat penting.¹⁰² Menurut Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewajiban menyerahkan barang mencakup semua yang menjadi perlengkapannya serta yang ditujukan untuk pemakaian tetap, termasuk surat bukti kepemilikan jika ada, serta penandatanganan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT.

¹⁰¹ Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, 2015, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya*, Cetakan I, Cv. Wiguna Media, Makassar, hal 1.

¹⁰² Budiono Herlien, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 121.

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT berfungsi untuk mengonfirmasi suatu peristiwa hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melaksanakan transaksi jual beli dengan lengkap dan jelas, agar apa yang ingin dibuktikan dapat dipahami dengan mudah dari akta yang dibuat.¹⁰³ Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengenai pemalsuan, PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran informasi yang disampaikan oleh para pihak, jika ada pihak yang terlibat dalam jual beli tanah memberikan data palsu seolah-olah asli. Namun, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 55 KUHP jika ia mengetahui adanya upaya pemalsuan data tersebut.¹⁰⁴

Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur tentang penyertaan dalam tindak pidana. Secara umum, bunyi pasal ini menyatakan bahwa “Mereka yang turut serta dalam melakukan suatu kejahatan, baik sebagai pelaku utama, pemberi bantuan, atau penyokong, dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Para pihak yang memberikan bantuan atau dukungan kepada pelaku tindak pidana juga dapat dikenakan sanksi yang sama”.¹⁰⁵

Dalam setiap sengketa tanah terkait jual beli, PPAT kemungkinan akan dipanggil sebagai saksi di Pengadilan Negeri dan diminta memberikan

¹⁰³ Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, 2016, *Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana*, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 04, Hal 2.

¹⁰⁴ Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Kertha Semaya, Vol. 01, No. 09, Hal 6.

¹⁰⁵ Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, *Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Hal 2.

keterangan mengenai akta yang telah dibuat. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran informasi yang disampaikan oleh para pihak, jika ada pihak yang terlibat dalam jual beli tanah memberikan data palsu seolah-olah asli. Namun, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) jika ia mengetahui adanya upaya pemalsuan data tersebut.¹⁰⁶

Dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana jika terlibat dalam upaya pemalsuan data. PPAT dapat dijatuhi pidana pokok maksimum yang diancamkan untuk kejahatan, dikurangi sepertiga. Misalnya, untuk kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau seumur hidup, pidana penjara yang dijatuhkan paling lama adalah lima belas tahun. Seseorang dianggap turut serta dalam suatu perbuatan jika ia memiliki kesengajaan dan pengetahuan yang diperlukan.¹⁰⁷

Faktanya, dalam menjalankan tugasnya, seorang PPAT harus melakukannya dengan penuh tanggung jawab dan kepercayaan diri, agar dapat melaksanakan tugas dengan baik dan benar, serta siap bertanggung jawab atas kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak. PPAT bertanggung jawab terhadap identitas para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum, mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridis, serta kebenaran informasi yang tercantum dalam akta. Ini mencakup jenis perbuatan hukum yang disepakati oleh para pihak dan konfirmasi bahwa pembayaran dalam jual

¹⁰⁶ Indah Widyaningsih, 2017, *Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sengketa Jual Beli*, Naskah Publikasi Fakultas Hukum UMS Surakarta, hal 7.

¹⁰⁷ Baharudin, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah, Keadilan Progresif*, Volume 5, No. 1, hal 9.

beli telah dilakukan. Jika PPAT tidak memiliki pengetahuan langsung tentang hal tersebut, ia dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang diperlukan dalam pembuatan akta.¹⁰⁸

Pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, para pihak tidak bisa sembarangan menentukan klausul-klausul dalam akta jual beli tanah; semua harus didasarkan pada dan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika pembuatan akta jual beli tanah dilakukan dengan itikad buruk, misalnya dengan menyampaikan data palsu kepada PPAT, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹⁰⁹ Artinya, meskipun perjanjian dalam pembuatan akta jual beli tanah masih ada, statusnya akan tergantung pada keputusan dari Hakim Pengadilan Negeri.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, diatur bahwa jika seorang PPAT terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya, ia dapat dikenakan sanksi administratif. Namun, tidak ada ketentuan mengenai sanksi perdata dan pidana untuk PPAT. Oleh karena itu, jika terjadi pelanggaran yang memenuhi unsur delik perdata atau pidana, PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata sesuai dengan KUHPerdata dan sanksi pidana yang tercantum dalam KUHP.¹¹⁰

¹⁰⁸ Bambang Yunarko, 2013, *Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara*, Perspektif XVIII, no. 3, hal 18.

¹⁰⁹ Indri Hadisiswati, 2014, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Ahkam 2, no. 1, hal 12.

¹¹⁰ Fariska Manggara, 2013, *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Lex Administratum 1, no. 1, hal 8–9.

Tanggung jawab PPAT terkait akta yang memiliki cacat hukum dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administratif, yang sering disebut mal administrasi, yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pendaftaran dan peralihan tanah akan berakibat hukum, yaitu PPAT dapat diminta untuk bertanggung jawab.¹¹¹

Mengenai masalah pertanggungjawaban pejabat, Kranenburg dan Vegtig mengemukakan dua teori yang menjadi landasannya, yaitu:¹¹²

- a. Teori fautes personnelles adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian yang dialami oleh pihak ketiga harus ditanggung oleh pejabat yang tindakannya menyebabkan kerugian tersebut. Dalam teori ini, tanggung jawab tersebut ditujukan kepada individu sebagai pribadi.
- b. Teori Fautes de services menyatakan bahwa kerugian yang dialami oleh pihak ketiga harus ditanggung oleh instansi pejabat yang bersangkutan. Dalam teori ini, tanggung jawab ditempatkan pada jabatan, bukan individu. Dalam penerapannya, kerugian yang muncul juga harus mempertimbangkan apakah kesalahan yang dilakukan merupakan kesalahan berat atau ringan, di mana tingkat kesalahan tersebut akan berpengaruh pada tanggung jawab yang harus diemban.

Berdasarkan teori Fautes personales yang telah diuraikan, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli

¹¹¹ Boedi Harsono, dalam Salim HS, 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, hal 44.

¹¹² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan sifat Akta)*, Cetakan Ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, hal 97.

yang mengandung cacat hukum. PPAT yang membuat akta tersebut dapat dikategorikan melakukan penyalahgunaan wewenang, mengingat wewenang yang dimilikinya berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan. Akibatnya, penggunaan wewenang tersebut tidak sesuai dengan tujuan pemberiannya. Dalam hal ini, terlihat bahwa telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sesuai ketentuan yang berlaku. Penulis menilai kesalahan PPAT ini merupakan bentuk kelalaian, yang termasuk dalam kategori penyalahgunaan wewenang yang diatur dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang sering kali menunjukkan adanya unsur kesengajaan.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki PPAT dalam pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan untuk selalu bersikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat bahwa mereka telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Oleh karena itu, jika seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, hal ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang.¹¹³ Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang, setiap PPAT diharapkan untuk menangani kasus-kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, sehingga tidak dapat terhindar dari tuduhan penyalahgunaan wewenang.¹¹⁴ Situasi penyalahgunaan wewenang ini akan semakin terlihat jelas jika ada unsur

¹¹³ A'an Efendi dan Freddy Poernomo, 2017, *Hukum Administrasi, Cetakan ke-1*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 136.

¹¹⁴ Aditama, Purna Noor, 2018, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Lex Renaissance, Volume 1, No. 3, hal 12.

kerugian yang dialami oleh salah satu atau beberapa pihak, yang akan terlihat saat akta PPAT yang dibuatnya dibatalkan sebagai konsekuensi dari adanya cacat hukum pada akta tersebut.¹¹⁵

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formal dan material sesuai tata cara pembuatan akta PPAT dapat mengakibatkan sanksi administratif.¹¹⁶ Menurut Peraturan Kepala BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formal dan material tersebut dianggap sebagai pelanggaran berat, yang dapat berakibat pada sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

¹¹⁵ Basuki, Siti Hatia Adzannya, et.al, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Volume 2, No. 1, hal 21.

¹¹⁶ Zulfiqar, Moch. Dinur, et., al, 2019, *Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional Dikaitkan Kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Volume 1, No. 2, hal 13.

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

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT secara administratif mencakup juga tanggung jawab perpajakan, yang merupakan kewenangan tambahan yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda jika melanggar Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak." Sebagai konsekuensi dari pelanggaran tersebut, PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 93, yaitu Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2)

dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Dengan demikian, sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formal dan material dari prosedur pembuatan akta PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya serta pengenaan denda administratif.

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan, dan/atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formal dan material tata cara pembuatan akta PPAT tidak hanya dapat mengakibatkan sanksi administratif, tetapi juga memungkinkan para pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi.¹¹⁷

Terkait dengan kesalahan (*beroepsfout*) yang dilakukan oleh PPAT, perlu dianalisis bentuk kesalahan tersebut, yaitu apakah termasuk wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat umum menyatakan bahwa wanprestasi terjadi jika ada perjanjian yang mendasarinya, sementara jika tidak ada perjanjian, pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum.¹¹⁸ Berdasarkan prinsip umum ini, penulis berasumsi bahwa tindakan PPAT yang menyebabkan akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, karena

¹¹⁷ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, cetakan Ke-2, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 94.

¹¹⁸ Fikri Ariesta Rahman, 2018, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Hukum, No. 2 VOL, Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal 8

tidak terdapat perjanjian antara PPAT dan klien atau pihak terkait dalam akta tersebut.

Untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut:¹¹⁹

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

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum, tidak diperlukan pemenuhan keempat kriteria secara kumulatif; cukup terpenuhi salah satu kriteria secara alternatif untuk memenuhi syarat sebagai pelanggaran hukum. Sanksi perdata dapat dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian.¹²⁰ Secara normatif, perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan, "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut."

¹¹⁹ Yasardin, 2016, *Penggabungan gugatan wanprestasi & perbuatan melawan hukum*, Varia Peradilan, XXXI(362), hal 3.

¹²⁰ Prayogo, S, 2016, *Penerapan batas-batas wanprestasi & perbuatan melawan hukum*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 3, No. 2, hal 2.

Menurut Roscoe Pound, terdapat tiga jenis pertanggungjawaban atas delik yang dapat diidentifikasi, yaitu:¹²¹

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

J.H. Nieuwenhuis menyatakan bahwa tanggung jawab muncul akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang menjadi penyebab terjadinya kerugian. Jika pelaku terbukti bersalah, yang disebut sebagai schuld, maka orang tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.¹²²

Namun, jika dalam pelaksanaan tugas dan jabatan, PPAT tidak memenuhi kewajibannya untuk menghasilkan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dan akta tersebut mengandung cacat hukum, kemudian dinyatakan tidak otentik oleh putusan pengadilan karena tidak memenuhi syarat formal dan material dalam prosedur pembuatan akta PPAT, maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum.¹²³ Hal ini mengakibatkan kerugian,

¹²¹ Mantili, R., & Sutanto, S, 2019, *Kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum & gugatan wanprestasi dalam kajian hukum acara perdata di Indonesia*, Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi, Volume 10, No. 2, hal 8.

¹²² Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Prinsip-prinsip Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal 19.

¹²³ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015–2016, hal 4.

sehingga situasi tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum PPAT, dan PPAT tersebut akan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Selain bertentangan dengan kewajiban hukum PPAT, situasi ini juga disebabkan oleh pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain. Menurut Meyers, hak subyektif merujuk pada hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.¹²⁴ Dalam konteks pembuatan akta PPAT yang cacat hukum, hal ini dapat menyebabkan kesulitan bagi klien atau pihak yang berhak atas akta dalam melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin oleh undang-undang mencakup hak untuk menggunakan akta tersebut sebagai alat bukti yang sah, yang memungkinkan mereka untuk mengklaim haknya dan bahkan membantah hak pihak lain.¹²⁵ Dengan demikian, jika akta PPAT yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dinyatakan batal oleh pengadilan, dan klien PPAT tidak mendapatkan akta otentik atau tidak dapat menggunakan akta tersebut sesuai fungsi dan perannya, maka klien yang seharusnya memegang hak tidak dapat melaksanakan haknya. Dalam hal ini, PPAT yang bersangkutan akan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum merupakan bentuk kompensasi yang dibebankan kepada seseorang yang telah melakukan

¹²⁴ Nurlaila Harun, 2017, *Proses Peradilan Dan Arti Keyakinan Hakim dalam Memutus Suatu Perkara Di Pengadilan Agama Manado*, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, Volume 15, No. 2, hal 1.

¹²⁵ Marwan Mas, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, Hal 35-36.

kesalahan terhadap pihak yang dirugikan.¹²⁶ Ganti rugi ini muncul akibat adanya kesalahan, bukan berdasarkan adanya perjanjian. Dalam hukum perdata, terdapat 2 jenis ganti rugi yang dikenal, yaitu:¹²⁷

- a. Ganti rugi umum adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus yang melibatkan perbuatan melawan hukum, mencakup biaya, kerugian, dan bunga. Ketentuan mengenai ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 hingga Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus adalah ganti rugi yang hanya dapat muncul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pada perbuatan melanggar hukum, bentuk ganti rugi berbeda dari ganti rugi akibat wanprestasi, dan ada kemungkinan untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk lain selain uang.¹²⁸ Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat ditemukan dalam pertimbangan sebuah Hoge Raad yang dirumuskan secara lengkap.¹²⁹

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat diwajibkan untuk membayar sejumlah uang sebagai ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Namun, jika pihak yang dirugikan mengajukan tuntutan ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggapnya sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat diperintahkan untuk melakukan prestasi

¹²⁶ Niru Anita Sinaga, 2018, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Bina Mulia Hukum, hal 6.

¹²⁷ Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata, Cetakan Pertama*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 31.

¹²⁸ *Ibid*, hal 39.

¹²⁹ *Ibid*, hal 40.

lain yang bermanfaat bagi pihak yang dirugikan untuk menghapuskan kerugian yang dialami.¹³⁰

Penulis berpendapat bahwa akibat kesalahan yang disebabkan oleh kesengajaan atau kelalaian, seperti kurang hati-hati, ketidakcermatan, dan ketidaktelitian dalam menjalankan kewajiban hukum oleh PPAT saat membuat akta jual beli tanah, dapat mengganggu pelaksanaan hak subyektif seseorang. Jika hal ini mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak terkait, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami dalam bentuk biaya, ganti rugi, dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum di bawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, serta menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian, harus didasarkan pada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, jika ada pihak yang menuduh atau menilai bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan material dalam prosedur pembuatan akta PPAT, maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata, bukan dengan melaporkan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan jika PPAT tersebut terbukti membuat surat palsu atau memalsukan akta, yang

¹³⁰ M. Natsir Asnawi, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia, Cetakan Pertama*, UII Press, Yogyakarta, hal 65.

memenuhi kualifikasi sebagai tindak pidana.¹³¹ Syarat material dan formal dalam prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek penting yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta jual beli tanah terkait dengan tugas jabatan PPAT.¹³² Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat material dan formal harus dinilai berdasarkan batasan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur PPAT. Artinya, jika seorang PPAT melanggar aspek formal, sanksi yang dapat dikenakan bisa berupa sanksi perdata dan administratif, tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi sesuai kode etik IPPAT. Oleh karena itu, pengkualifikasian pelanggaran aspek formal sebagai tindak pidana akan dianggap sebagai tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dapat diajabarkan sebagai berikut:¹³³

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti dilakukan secara sengaja, dengan kesadaran dan keinsyafan penuh, serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan, sehingga akta yang dibuatnya digunakan sebagai alat untuk melakukan tindak pidana.
- b. PPAT dengan sadar dan sengaja berkolaborasi dengan pihak-pihak terkait untuk melakukan suatu tindakan hukum yang ia ketahui sebagai tindakan melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang telah dilanggar. Dengan kata lain, selain memenuhi

¹³¹ Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 214.

¹³² *Ibid*, hal 216.

¹³³ Vina Akfa Dyani, 2017, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte*, Jurnal Hukum Lex Renaissance, Volume 2, No. 1, hal 16.

rumusan pelanggaran dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berhubungan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:¹³⁴

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

Kesengajaan (dolus) dalam hukum pidana merujuk pada tindakan yang dilakukan dengan penuh kesadaran, dipahami, dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah paham. Di sisi lain, kealpaan (culpa) adalah tindakan yang terjadi karena tidak memikirkan kemungkinan

¹³⁴ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ke-2, Refika Aditama, Bandung, hal 124.

akibatnya atau karena kurangnya perhatian, yang diakibatkan oleh kurangnya kehati-hatian, sehingga bertentangan dengan kewajibannya.¹³⁵

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) dalam hukum pidana adalah tindakan yang dilakukan dengan sadar yang melanggar larangan, sementara kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurangnya perhatian pelaku terhadap objek yang diakibatkan oleh ketidaksadaran bahwa akibatnya merupakan hal yang dilarang. Dengan demikian, kesalahan yang berbentuk kealpaan pada dasarnya sama dengan kesengajaan, hanya berbeda dalam tingkatannya.¹³⁶ Menurut Wirjono Prodjodikoro, kesengajaan sangat penting dalam hukum pidana karena sebagian besar tindak pidana mengandung unsur kesengajaan atau opzet, bukan culpa. Ini dianggap wajar, karena orang yang pantas menerima hukuman pidana adalah mereka yang bertindak dengan sengaja.¹³⁷

Berikut adalah beberapa contoh kasus yang termasuk dalam kualifikasi tindak pidana yang dapat dilakukan oleh seorang PPAT:¹³⁸

- a. Seorang Notaris/PPAT membuat akta perjanjian yang mencantumkan keterangan tentang terjadinya perjanjian jual beli tanah beserta rumah yang ada di atasnya, lengkap dengan hak untuk membeli kembali. Padahal, kenyataannya antara para pihak adalah sebuah perjanjian hutang-piutang.

¹³⁵ P.A.F. Lamintang, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 238.

¹³⁶ *Ibid*, hal 239.

¹³⁷ Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ketiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 65-66.

¹³⁸ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal.256.

- b. Seorang Notaris/PPAT mencantumkan dalam akta jual beli bahwa telah terjadi perjanjian jual beli sebidang tanah beserta rumah dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Namun, kenyataannya bukanlah perjanjian jual beli, melainkan salah satu pihak berusaha membuat seolah-olah tanah dan rumah tersebut telah dibeli oleh pihak lain. Tujuannya adalah untuk melindungi tanah dan rumah tersebut dari kemungkinan penyitaan oleh pihak ketiga yang memiliki piutang kepada pemilik aslinya.
- c. Seorang PPAT mencantumkan dalam akta bahwa telah terjadi jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang tersebut dan pihak lain seharga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Padahal, tanah tersebut sebenarnya telah dijual dengan harga Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Dalam contoh pertama dan kedua, jelas bahwa akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT berfungsi untuk membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli hak atas tanah beserta rumahnya, dengan hak untuk membeli kembali. Namun, karena kenyataannya yang terjadi antara para pihak adalah perjanjian hutang-piutang, maka keterangan yang diberikan oleh pelaku jelas merupakan informasi yang tidak benar atau palsu.

Demikian juga pada contoh ketiga, akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tidak hanya berfungsi untuk membuktikan bahwa pihak-pihak tertentu telah memberikan keterangan di depan PPAT, tetapi

juga menunjukkan bahwa mereka telah mengadakan perikatan sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai objek dan harganya, meskipun objek tersebut belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Selain itu, akta jual beli juga membuktikan nilai transaksi, sehingga akta Notaris/PPAT memiliki fungsi untuk mengonfirmasi kebenaran nilai jual beli yang dinyatakan oleh para pihak. Oleh karena itu, dalam kasus contoh ketiga, pelakunya dapat dikenakan ancaman yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Pelanggaran terhadap Pasal 266 ayat (1) KUHP dapat dikenakan kepada Notaris/PPAT jika mereka mengetahui bahwa keterangan yang diminta oleh para pihak untuk dimasukkan dalam akta tidak benar, tetapi tetap bersedia untuk membuat akta tersebut, seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenarannya. Jika tindakan tersebut menyebabkan kerugian, Notaris/PPAT dapat dijerat dengan kejahatan sesuai Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 56 ayat (1) KUHP. Ancaman hukuman maksimal yang dapat dijatuhkan untuk perbuatan membantu kejahatan berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP adalah dikurangi sepertiga dari ancaman yang diatur dalam Pasal 57 ayat (1) KUHP.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat bahwa seorang Notaris/PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya jika ia telah melaksanakan tugasnya sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini

ditegaskan dalam Pasal 266 KUHP, yang menyatakan bahwa Notaris/PPAT tidak dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan pasal ini jika mereka menjalankan tugasnya dengan benar. Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi Notaris/PPAT adalah sebagai pihak yang ditugaskan (*manus ministra*), dan dalam hukum pidana, pihak yang ditugaskan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Namun, di sisi lain, seorang Notaris/PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika:¹³⁹

- a. Notaris/PPAT menyadari bahwa saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik untuk perikatan jual beli maupun perikatan lainnya, orang tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Meskipun demikian, Notaris/PPAT mengabaikan syarat-syarat tersebut dan tetap membuat akta sesuai permintaan para penghadap.
- b. Notaris/PPAT mengabaikan dan tetap membuat akta otentik meskipun ia mengetahui bahwa orang yang menghadapnya telah memberikan keterangan yang tidak benar untuk dicantumkan dalam akta tersebut.
- c. Penulis berpendapat bahwa untuk menghindari dakwaan tindak pidana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebaiknya para penghadap sejak awal menyatakan niat mereka untuk melakukan jual beli dengan jelas. Notaris/PPAT perlu mengingatkan para penghadap agar jika ingin mencantumkan harga yang berbeda dari harga sebenarnya, mereka tidak

¹³⁹ Muhammad Tiantanik, Citra Mido, I Nyoman Nurjaya, & Rachmad Safa'at, 2018, *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, Lentera Hukum, Universitas Jember, Volume 5, No. 1, hal 15.

seharusnya memberitahukan hal itu kepada Notaris/PPAT atau pegawai kantor. Jika penghadap sudah terlanjur mengungkapkan perbedaan harga tersebut, Notaris/PPAT sebaiknya menolak untuk membuat akta bagi penghadap tersebut.

- d. Memberitahukan penghadap bahwa jika di kemudian hari terbukti bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan mereka tidak akan dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Hal ini disebabkan karena dalam pasal tersebut terdapat unsur bahwa PPAT berperan sebagai media dalam pembuatan akta jual beli, sementara inisiatif berasal dari para penghadap. Dengan demikian, PPAT merupakan pihak yang disuruh, bukan yang menyuruh. Namun, jika seorang PPAT secara sengaja dan dengan kesadaran bekerja sama dengan penghadap, maka ia dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP terkait dengan Pasal 55 ayat (1), yang mengatur tentang turut serta dalam tindak pidana. Selain itu, karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

B. Hambatan Dan Solusi Permasalahan Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Hambatan dan Solusi Permasalahan Pemalsuan Dokumen Para Pihak dalam Pembuatan Akta Jual Beli. Pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta jual beli merupakan masalah serius yang dapat merugikan para pihak yang

terlibat. Berikut ini adalah pembahasan tentang hambatan yang dihadapi serta solusi untuk mengatasi masalah tersebut.

1. Kurangnya verifikasi identitas

Pembuatan akta jual beli tanah adalah salah satu tahap krusial dalam transaksi properti, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹⁴⁰ Dalam praktiknya, akta ini tidak hanya sekadar dokumen formalitas, tetapi juga berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Namun, masalah pemalsuan dokumen sering kali muncul, dan salah satu penyebab utamanya adalah kurangnya verifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks ini, pemalsuan dokumen dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat, mengakibatkan kerugian finansial, hukum, serta merusak integritas sistem hukum pertanahan.¹⁴¹

Verifikasi identitas merupakan langkah penting yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan bahwa dokumen identitas yang diserahkan oleh para pihak adalah asli dan sah. Proses ini meliputi pemeriksaan dokumen resmi seperti KTP, NPWP, dan dokumen pendukung lainnya. Tanpa verifikasi yang ketat, risiko pemalsuan dokumen menjadi lebih tinggi, karena pihak yang tidak bertanggung jawab dapat dengan mudah menggunakan dokumen palsu untuk mengklaim hak

¹⁴⁰ Akur Nurasa and Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hal 49.

¹⁴¹ Maria S.W Sumardjono, 2020, *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal 30.

atas properti yang bukan milik mereka.¹⁴² Ini sering kali mengarah pada sengketa hukum yang berkepanjangan dan dapat menimbulkan dampak negatif yang signifikan bagi semua pihak yang terlibat.

Salah satu dampak paling langsung dari kurangnya verifikasi identitas adalah peningkatan kasus pemalsuan. Dalam banyak kasus, penjual yang tidak memiliki hak atas tanah dapat menyajikan dokumen palsu untuk menjual properti kepada pembeli yang tidak curiga. Jika proses verifikasi identitas tidak dilakukan dengan cermat, pembeli mungkin tidak menyadari bahwa mereka membeli tanah dari seseorang yang tidak berhak.¹⁴³ Hal ini bukan hanya merugikan pembeli secara finansial, tetapi juga menimbulkan potensi sengketa hukum yang bisa berlangsung lama dan menguras sumber daya.

Selain itu, dampak finansial dari kurangnya verifikasi identitas sangat signifikan. Pembeli yang terjebak dalam transaksi dengan penjual yang menggunakan dokumen palsu akan menghadapi kerugian yang besar ketika mereka harus menghadapi masalah hukum terkait kepemilikan tanah. Biaya hukum untuk menyelesaikan sengketa ini sering kali tinggi, dan hasilnya tidak selalu menguntungkan bagi pihak yang merasa dirugikan. Dengan kata lain, kurangnya verifikasi identitas dapat menempatkan pembeli dalam posisi yang sangat rentan, di mana mereka harus berjuang untuk membuktikan kepemilikan mereka di pengadilan.¹⁴⁴

¹⁴² *Ibid*, hal 41.

¹⁴³ Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, hal 64.

¹⁴⁴ Maria S.W Sumardjono, *Op.Cit*, hal 38.

Kurangnya verifikasi identitas juga menciptakan kerugian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Jika akta yang dibuat berdasarkan informasi palsu, pihak yang merasa dirugikan dapat menghadapi kesulitan dalam membuktikan kepemilikan di pengadilan. Sistem hukum sering kali sangat bergantung pada bukti tertulis, dan jika akta jual beli tidak sah karena pemalsuan, maka pembeli mungkin tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim hak mereka. Ini menunjukkan betapa pentingnya verifikasi identitas dalam memastikan bahwa semua transaksi dilakukan dengan integritas.¹⁴⁵

Ada beberapa faktor yang menyebabkan kurangnya verifikasi identitas dalam pembuatan akta jual beli. Pertama, ada ketidakpahaman dari PPAT tentang pentingnya verifikasi identitas. Beberapa PPAT mungkin tidak menyadari konsekuensi dari tindakan mereka jika mereka gagal melakukan verifikasi dengan cermat. Dalam beberapa kasus, PPAT mungkin beranggapan bahwa verifikasi identitas adalah langkah yang tidak terlalu penting atau sekadar formalitas.¹⁴⁶ Hal ini dapat berakibat fatal, karena tindakan lalai ini dapat membuka peluang bagi praktik pemalsuan dokumen.

Faktor kedua adalah tekanan dari pihak-pihak tertentu. Dalam beberapa situasi, PPAT mungkin menghadapi tekanan dari pihak penjual atau pembeli untuk mempercepat proses pembuatan akta. Tekanan ini sering kali membuat PPAT mengabaikan langkah-langkah penting dalam proses verifikasi, termasuk pemeriksaan identitas yang cermat. Dalam lingkungan

¹⁴⁵ Maria S.W Sumardjono, *Op.Cit*, hal 42.

¹⁴⁶ Dian Aries Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan 4, no. 1, hal 8.

bisnis yang kompetitif, beberapa PPAT mungkin merasa terpaksa untuk mengesampingkan prosedur standar demi memenuhi tuntutan klien.¹⁴⁷ Hal ini menciptakan celah yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang berniat jahat.

Ketidakcukupan sumber daya juga merupakan masalah signifikan yang dapat menghambat proses verifikasi identitas. Di beberapa daerah, terutama yang memiliki keterbatasan infrastruktur, PPAT mungkin tidak memiliki akses yang memadai untuk memverifikasi dokumen. Mereka mungkin tidak memiliki akses ke database pemerintah yang berisi informasi tentang identitas individu, sehingga menyulitkan mereka untuk memastikan keaslian dokumen yang diserahkan.¹⁴⁸ Keterbatasan sumber daya ini dapat mengakibatkan kesalahan dalam proses pembuatan akta, yang akhirnya berujung pada pemalsuan dokumen.

Praktik bisnis yang buruk juga dapat berkontribusi pada kurangnya verifikasi identitas. Dalam beberapa kasus, praktik yang tidak baik dapat muncul di kalangan PPAT, di mana mereka menganggap verifikasi identitas sebagai langkah yang tidak perlu atau sekadar formalitas. Ketika PPAT tidak menganggap serius tanggung jawab mereka, risiko pemalsuan dokumen meningkat, dan masyarakat umum dapat kehilangan kepercayaan pada sistem hukum.¹⁴⁹

Untuk mengatasi masalah ini, beberapa langkah perlu diambil.

Pertama, pelatihan bagi PPAT sangat penting untuk meningkatkan

¹⁴⁷ *Ibid*, hal 9.

¹⁴⁸ *Ibid*, hal 10.

¹⁴⁹ *Ibid*, hal 12.

pemahaman mereka tentang pentingnya verifikasi identitas. Pelatihan ini harus mencakup informasi tentang cara melakukan verifikasi dengan efektif, termasuk cara mengenali dokumen yang asli dan palsu.¹⁵⁰ Dengan meningkatkan pengetahuan dan keterampilan PPAT, diharapkan mereka akan lebih cermat dalam melakukan verifikasi identitas dan lebih sadar akan tanggung jawab mereka dalam menjaga integritas sistem hukum.

Kedua, pemanfaatan teknologi informasi juga dapat memainkan peran penting dalam meningkatkan verifikasi identitas. Mengintegrasikan sistem database yang terhubung dengan instansi pemerintah yang menyimpan informasi identitas individu dapat memudahkan proses verifikasi.¹⁵¹ Dengan akses yang lebih baik ke data, PPAT dapat dengan cepat memeriksa keabsahan dokumen yang diserahkan, sehingga mengurangi risiko pemalsuan.

Selain itu, peningkatan regulasi terkait kewajiban verifikasi identitas juga diperlukan. Pemerintah dapat mengeluarkan regulasi yang lebih ketat yang mengharuskan PPAT untuk melakukan verifikasi identitas secara menyeluruh sebelum membuat akta jual beli. Regulasi ini harus mencakup sanksi bagi PPAT yang gagal menjalankan tanggung jawab ini, untuk mendorong kepatuhan dan meningkatkan integritas sistem.¹⁵²

Terakhir, kesadaran masyarakat juga harus ditingkatkan. Masyarakat perlu memahami pentingnya melakukan verifikasi identitas dan memastikan

¹⁵⁰ Alfons Alfons and Dian Aries Mujiburohman, 2021, *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume10, No. 2, hal 8.

¹⁵¹ *Ibid*, hal 9.

¹⁵² *Ibid*, hal 9-10.

keabsahan dokumen sebelum melakukan transaksi. Edukasi publik tentang risiko yang terkait dengan transaksi tanah tanpa verifikasi yang memadai dapat membantu mengurangi kasus pemalsuan dokumen.¹⁵³

Dalam kesimpulannya, kurangnya verifikasi identitas dalam pembuatan akta jual beli adalah masalah serius yang dapat mengarah pada pemalsuan dokumen dan sengketa hukum. Upaya untuk meningkatkan proses verifikasi identitas harus melibatkan kerjasama antara pemerintah, PPAT, dan masyarakat. Dengan memperkuat mekanisme verifikasi identitas, diharapkan akan tercipta transaksi jual beli yang lebih aman, transparan, dan terpercaya, sehingga memberikan perlindungan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut.

2. Dokumen yang mudah dipalsukan

Pembuatan akta jual beli tanah merupakan bagian penting dari transaksi properti yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat. Namun, dalam praktiknya, pemalsuan dokumen sering terjadi, yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Salah satu penyebab utama pemalsuan dokumen adalah keberadaan dokumen yang mudah dipalsukan.¹⁵⁴ Dalam konteks ini, penting untuk memahami jenis dokumen yang rentan terhadap pemalsuan serta dampaknya terhadap integritas proses pembuatan akta jual beli.

¹⁵³ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, 2024, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Tunas Agraria, Volume 7, No. 1, hal 11.

¹⁵⁴ Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, hal 8.

Dokumen identitas pribadi, seperti KTP dan akta kelahiran, merupakan salah satu jenis dokumen yang paling sering dipalsukan. Dalam banyak kasus, penjual atau pihak yang ingin menjual tanah mungkin menggunakan dokumen identitas palsu untuk mengklaim hak atas properti yang sebenarnya bukan miliknya. Misalnya, seseorang dapat membuat KTP palsu dengan nama dan alamat yang sama dengan identitas asli seseorang yang sah. Tanpa adanya verifikasi yang ketat, PPAT bisa saja tidak menyadari bahwa dokumen tersebut adalah palsu, sehingga memungkinkan pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan. Hal ini mengarah pada risiko hukum yang tinggi dan dapat menyebabkan sengketa antara pihak yang dirugikan dan pihak yang tidak berhak.

Selain dokumen identitas pribadi, dokumen kepemilikan tanah juga sering kali menjadi target pemalsuan. Sertifikat tanah yang seharusnya merupakan bukti sah kepemilikan hak atas tanah dapat dipalsukan dengan relatif mudah, terutama jika proses pembuatan dokumen tidak disertai dengan pemeriksaan yang cermat. Pemalsuan sertifikat tanah bisa terjadi melalui manipulasi fisik, seperti membuat salinan sertifikat asli dan mengubah beberapa detail, atau dengan cara digital, di mana informasi dalam sertifikat asli diubah menggunakan perangkat lunak editing. Dalam kasus-kasus ini, pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan menyeluruh mungkin tidak menyadari bahwa sertifikat yang mereka terima adalah palsu, sehingga mereka berisiko kehilangan hak atas tanah yang mereka beli.

Dokumen pendukung lain yang sering dipalsukan adalah dokumen legalitas seperti NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan surat izin mendirikan bangunan (IMB). NPWP, yang seharusnya mencerminkan kewajiban perpajakan seseorang, dapat dipalsukan untuk memberikan kesan bahwa penjual memiliki reputasi yang baik atau memenuhi kewajiban hukum. Dalam situasi seperti ini, PPAT mungkin menganggap bahwa penjual adalah individu yang sah dan memiliki reputasi baik, tanpa mengetahui bahwa NPWP tersebut adalah hasil pemalsuan. Demikian juga, IMB yang dipalsukan dapat digunakan untuk mendukung klaim bahwa properti yang dijual adalah legal dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, padahal sebenarnya tidak.

Terdapat juga dokumen transaksi lain seperti perjanjian jual beli yang dapat dipalsukan. Perjanjian ini sering kali berisi syarat-syarat dan ketentuan yang mengatur proses jual beli tanah. Jika pihak penjual atau pembeli menggunakan perjanjian yang dipalsukan, hal ini dapat mengakibatkan masalah hukum di kemudian hari, terutama jika salah satu pihak mencoba untuk mengklaim hak atas properti berdasarkan perjanjian tersebut. Tanpa adanya verifikasi yang cermat, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dapat dengan mudah terjebak dalam masalah hukum yang berkepanjangan.

Salah satu faktor yang berkontribusi pada pemalsuan dokumen adalah kemajuan teknologi. Dengan perkembangan perangkat lunak desain grafis dan teknologi cetak, pemalsuan dokumen menjadi lebih mudah dilakukan.

Dokumen yang sebelumnya sulit untuk dipalsukan sekarang dapat dengan cepat dan mudah diubah, membuatnya semakin sulit untuk mendeteksi keasliannya. Di sisi lain, banyak PPAT dan pihak terkait lainnya mungkin tidak memiliki pelatihan atau alat yang memadai untuk mengidentifikasi dokumen yang dipalsukan.¹⁵⁵ Tanpa pengetahuan dan keterampilan yang memadai, PPAT dapat dengan mudah terjebak dalam situasi di mana mereka menerima dokumen palsu tanpa melakukan pemeriksaan yang diperlukan.

Selain itu, ketidakpahaman masyarakat tentang pentingnya memverifikasi keaslian dokumen juga berkontribusi pada masalah ini. Banyak individu yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah mungkin tidak menyadari bahwa dokumen-dokumen tertentu sangat rentan terhadap pemalsuan.¹⁵⁶ Sebagai contoh, pembeli yang tidak memiliki pengalaman dalam melakukan transaksi properti mungkin tidak tahu cara memverifikasi keaslian sertifikat tanah atau dokumen identitas. Situasi ini menciptakan peluang bagi penjual yang tidak bertanggung jawab untuk memanfaatkan ketidakpahaman tersebut.

Dampak dari pemalsuan dokumen ini tidak dapat dianggap remeh. Selain kerugian finansial yang dialami oleh pihak-pihak yang terlibat, ada juga dampak jangka panjang terhadap kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan transaksi properti. Ketika kasus pemalsuan dokumen sering terjadi dan merugikan banyak orang, masyarakat akan kehilangan

¹⁵⁵ Ayu Larasati & Rafles, 2022, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, ZAAKEN Journal Of Civil and Business Law, Volume 1, No. 1, hal 6.

¹⁵⁶ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, *Op.Cit*, hal 11.

kepercayaan pada integritas sistem hukum yang ada. Hal ini dapat menghambat investasi di sektor properti dan berdampak negatif pada pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Untuk mengatasi masalah pemalsuan dokumen, langkah-langkah pencegahan yang lebih baik harus diterapkan. Pertama, penting untuk meningkatkan kesadaran tentang risiko pemalsuan dokumen di kalangan masyarakat dan para profesional yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Edukasi tentang cara mengenali dokumen yang sah dan bagaimana melakukan verifikasi yang tepat dapat membantu mengurangi kasus pemalsuan.

Kedua, pelatihan dan peningkatan keterampilan bagi PPAT dan pihak terkait lainnya harus menjadi prioritas. Pelatihan ini harus mencakup teknik untuk mendeteksi dokumen palsu serta pemahaman yang lebih baik tentang berbagai jenis dokumen yang dapat dipalsukan. Dengan pengetahuan yang lebih baik, PPAT dapat lebih cermat dalam memeriksa dokumen yang diserahkan oleh para pihak.

Ketiga, pemanfaatan teknologi informasi juga dapat menjadi solusi dalam mengurangi pemalsuan dokumen. Sistem database yang terintegrasi antara instansi pemerintah yang menangani masalah pertanahan dan pajak dapat membantu memverifikasi keaslian dokumen secara lebih efektif. Dengan akses yang lebih baik terhadap informasi yang relevan, PPAT dapat melakukan pemeriksaan yang lebih akurat terhadap dokumen yang diserahkan.

Selanjutnya, perlu adanya regulasi yang lebih ketat terkait dengan pengeluaran dokumen penting seperti sertifikat tanah, KTP, dan NPWP. Pemerintah harus memastikan bahwa proses pengeluaran dokumen ini dilakukan dengan prosedur yang ketat untuk mencegah adanya peluang untuk pemalsuan. Selain itu, sanksi yang lebih tegas bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pemalsuan dokumen juga harus diberlakukan untuk memberikan efek jera.

Dalam kesimpulannya, pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta jual beli tanah merupakan masalah serius yang harus dihadapi oleh semua pihak yang terlibat. Dokumen yang mudah dipalsukan, seperti dokumen identitas, sertifikat tanah, dan dokumen legalitas lainnya, menciptakan risiko yang signifikan dalam transaksi properti. Untuk melindungi kepentingan semua pihak, diperlukan langkah-langkah pencegahan yang lebih baik, termasuk peningkatan kesadaran, pelatihan, pemanfaatan teknologi, dan regulasi yang ketat. Hanya dengan pendekatan yang komprehensif, kepercayaan terhadap sistem hukum dan transaksi properti dapat dipulihkan, menciptakan lingkungan yang lebih aman dan terpercaya bagi semua individu yang terlibat dalam transaksi tanah.

3. Ketidaktahuan para pihak

Pembuatan akta jual beli tanah adalah tahap penting dalam transaksi properti yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat. Namun, masalah pemalsuan dokumen sering muncul, yang dapat merugikan pihak-pihak tersebut. Salah

satu penyebab utama dari pemalsuan dokumen adalah ketidaktahuan para pihak mengenai pentingnya verifikasi dokumen yang sah. Ketidaktahuan ini menciptakan celah yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum dan finansial yang serius.

Ketidaktahuan tentang proses hukum dan dokumentasi yang diperlukan dalam transaksi jual beli tanah merupakan masalah yang umum terjadi. Banyak individu yang terlibat dalam transaksi ini tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai prosedur yang harus diikuti, dokumen yang diperlukan, dan pentingnya memverifikasi keaslian dokumen tersebut. Misalnya, seorang pembeli mungkin tidak menyadari bahwa sertifikat tanah yang disodorkan oleh penjual harus memiliki keaslian yang dapat dibuktikan melalui dokumen pendukung lainnya, seperti bukti pembayaran pajak atau surat-surat yang menyatakan hak atas tanah tersebut. Tanpa pengetahuan yang memadai, pembeli berisiko menjadi korban penipuan ketika membeli tanah dari penjual yang tidak bertanggung jawab.

Selain itu, banyak pihak yang tidak menyadari bahwa pemalsuan dokumen tidak hanya dapat terjadi pada dokumen identitas pribadi, tetapi juga pada dokumen-dokumen lain yang penting dalam proses jual beli, seperti akta jual beli itu sendiri, surat pernyataan, atau dokumen legalitas lainnya. Kurangnya pemahaman tentang jenis-jenis dokumen yang rentan terhadap pemalsuan dapat menyebabkan pihak-pihak terlibat, baik penjual maupun pembeli, tidak melakukan langkah-langkah pencegahan yang

diperlukan. Misalnya, pembeli mungkin tidak tahu cara membedakan antara dokumen asli dan dokumen palsu, sehingga mereka mudah terjebak dalam transaksi yang merugikan.

Ketidaktahuan ini juga dapat diperburuk oleh faktor sosial dan ekonomi. Di daerah-daerah di mana tingkat pendidikan rendah atau akses terhadap informasi terbatas, masyarakat sering kali kurang mendapat edukasi mengenai proses jual beli tanah dan pentingnya legalitas dokumen. Dalam situasi ini, banyak individu yang terpaksa mengandalkan informasi yang tidak akurat atau dari sumber yang tidak terpercaya. Misalnya, mereka mungkin menerima saran dari teman atau keluarga yang juga tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang hukum pertanahan, sehingga menambah risiko terjebak dalam transaksi yang cacat hukum.

Salah satu aspek penting dalam pembuatan akta jual beli adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, meskipun PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa dokumen yang diajukan adalah sah dan asli, ketidaktahuan para pihak dapat membuat mereka tidak dapat memanfaatkan peran PPAT secara optimal. Para pihak mungkin tidak menyadari bahwa mereka memiliki hak untuk meminta verifikasi lebih lanjut atau meminta PPAT untuk melakukan pengecekan lebih mendalam terhadap keaslian dokumen yang diserahkan. Hal ini dapat menyebabkan mereka merasa tidak berdaya dalam situasi di mana mereka seharusnya memiliki kekuatan untuk melindungi kepentingan mereka.

Di sisi lain, ketidaktahuan tentang konsekuensi hukum dari pemalsuan dokumen juga menjadi masalah. Banyak individu yang tidak memahami bahwa membeli properti dengan dokumen palsu dapat mengakibatkan konsekuensi serius, termasuk hilangnya hak atas tanah, sengketa hukum, dan kerugian finansial. Misalnya, pembeli yang menganggap bahwa mereka mendapatkan kesepakatan yang baik ketika membeli tanah dari penjual yang menggunakan dokumen palsu, akhirnya harus menghadapi proses hukum yang panjang dan mahal untuk membuktikan kepemilikan mereka. Dalam situasi ini, ketidaktahuan dapat membuat mereka terjebak dalam situasi yang sulit dan merugikan.

Kurangnya pemahaman ini tidak hanya berdampak pada individu, tetapi juga pada masyarakat secara keseluruhan. Ketika banyak orang terjebak dalam pemalsuan dokumen, hal ini menciptakan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum dan transaksi properti. Masyarakat mungkin mulai meragukan integritas proses hukum dan merasa bahwa mereka tidak dapat melindungi diri mereka sendiri. Ketidakpercayaan ini dapat menghambat investasi di sektor properti dan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Jika masyarakat merasa bahwa sistem hukum tidak memberikan perlindungan yang memadai, mereka mungkin enggan untuk melakukan transaksi tanah secara sah.

Mengatasi masalah ketidaktahuan ini memerlukan pendekatan multi-faceted. Pertama, perlu ada upaya edukasi yang lebih besar untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang proses jual beli tanah dan

pentingnya verifikasi dokumen. Program-program edukasi bisa dilaksanakan oleh pemerintah, lembaga non-pemerintah, atau bahkan PPAT itu sendiri. Materi edukasi harus mencakup informasi tentang dokumen apa saja yang diperlukan dalam transaksi jual beli, cara memverifikasi keaslian dokumen, dan langkah-langkah yang harus diambil jika menemukan dokumen yang mencurigakan.

Kedua, akses terhadap informasi yang lebih baik juga perlu ditingkatkan. Pemerintah harus memastikan bahwa informasi tentang prosedur jual beli tanah dan dokumen yang diperlukan mudah diakses oleh masyarakat. Hal ini dapat dilakukan melalui platform online, seminar, atau workshop yang memberikan penjelasan yang jelas dan komprehensif tentang proses hukum. Dengan cara ini, masyarakat dapat memiliki pemahaman yang lebih baik dan lebih percaya diri dalam melakukan transaksi properti.

Ketiga, perlu ada pelatihan bagi PPAT dan profesional terkait lainnya tentang cara menangani situasi di mana para pihak tidak memahami proses hukum. PPAT harus dilatih untuk memberikan informasi dan arahan yang jelas kepada klien mereka, termasuk menjelaskan pentingnya verifikasi dokumen. Dengan memberikan panduan yang lebih baik, PPAT dapat membantu para pihak untuk memahami tanggung jawab mereka dalam transaksi jual beli.

Keempat, regulasi yang lebih ketat terkait dengan pembuatan dokumen juga perlu diterapkan. Pemerintah harus memastikan bahwa proses

pengeluaran dokumen penting, seperti sertifikat tanah dan dokumen identitas, dilakukan dengan prosedur yang ketat dan transparan. Ini termasuk mengimplementasikan sistem pemeriksaan yang lebih baik untuk mendeteksi pemalsuan dokumen. Dengan regulasi yang lebih baik, risiko pemalsuan dokumen dapat diminimalisir, dan masyarakat dapat merasa lebih aman dalam melakukan transaksi.

Dalam kesimpulannya, ketidaktahuan para pihak mengenai proses jual beli tanah dan pentingnya verifikasi dokumen merupakan masalah yang signifikan dalam pemalsuan dokumen. Ketidaktahuan ini menciptakan peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan dan dapat merugikan semua pihak yang terlibat. Upaya edukasi, peningkatan akses informasi, pelatihan bagi PPAT, dan regulasi yang ketat merupakan langkah-langkah yang diperlukan untuk mengatasi masalah ini. Dengan pendekatan yang holistik, diharapkan masyarakat dapat memiliki pemahaman yang lebih baik tentang transaksi properti, sehingga meningkatkan integritas dan kepercayaan terhadap sistem hukum yang ada.

4. Minimnya penegakan hukum

Pembuatan akta jual beli tanah merupakan aspek penting dalam transaksi properti, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak yang terlibat. Namun, dalam praktiknya, pemalsuan dokumen sering terjadi, dan salah satu penyebab utama dari masalah ini adalah minimnya penegakan hukum. Kurangnya penegakan hukum dalam kasus pemalsuan dokumen menyebabkan situasi yang

merugikan bagi banyak individu dan berpotensi mengganggu integritas sistem hukum pertanahan secara keseluruhan.

Minimnya penegakan hukum dapat dilihat dari beberapa sudut pandang, mulai dari kurangnya pengawasan terhadap praktik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hingga lemahnya sanksi yang diterapkan bagi pelaku pemalsuan. Banyak kasus pemalsuan dokumen yang tidak ditindaklanjuti oleh aparat penegak hukum, yang menciptakan kesan bahwa tindakan tersebut dapat dilakukan tanpa konsekuensi. Ketidakpastian hukum ini membuat masyarakat merasa tidak aman dan tidak percaya pada sistem hukum yang ada. Jika pemalsuan dokumen tidak ditangani dengan serius, akan ada risiko tinggi bagi pihak-pihak yang bertransaksi, yang pada akhirnya dapat merugikan mereka secara finansial dan hukum.

Salah satu faktor yang berkontribusi pada minimnya penegakan hukum adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli tanah. Banyak individu tidak menyadari bahwa pemalsuan dokumen adalah tindakan kriminal yang dapat dilaporkan dan ditindaklanjuti. Ketidaktahuan ini membuat banyak orang enggan melapor jika mereka menjadi korban pemalsuan dokumen. Di samping itu, ketika mereka menghadapi masalah hukum, mereka sering kali tidak tahu langkah apa yang harus diambil atau kepada siapa mereka harus melapor. Hal ini memperburuk situasi dan membuat pelaku pemalsuan merasa aman untuk melanjutkan tindakan mereka.

Selain ketidaktahuan, ada juga ketidakpercayaan terhadap sistem hukum yang ada. Banyak masyarakat yang merasa bahwa proses hukum di Indonesia sering kali panjang, rumit, dan tidak transparan. Ketika seseorang melaporkan kasus pemalsuan dokumen, mereka mungkin merasa bahwa proses tersebut akan memakan waktu yang lama dan tidak menghasilkan hasil yang diinginkan. Kepercayaan yang rendah terhadap integritas aparat penegak hukum juga menjadi faktor penghambat, di mana masyarakat merasa bahwa laporan mereka tidak akan ditanggapi dengan serius. Ketidakpastian ini menciptakan budaya di mana pemalsuan dokumen dianggap sebagai risiko yang dapat diterima, dan membuat pelaku pemalsuan semakin berani dalam melakukan aksinya.

Dari sudut pandang penegakan hukum, banyak aparat penegak hukum yang mungkin tidak memiliki pengetahuan yang cukup mengenai undang-undang yang berkaitan dengan pemalsuan dokumen. Dalam beberapa kasus, kurangnya pelatihan dan pemahaman tentang hukum pertanahan dan dokumen yang relevan membuat aparat tidak mampu mendeteksi atau menangani kasus pemalsuan dengan efektif. Ketidakmampuan ini berujung pada lemahnya penegakan hukum, di mana kasus-kasus yang seharusnya dapat diproses tidak mendapatkan perhatian yang layak.

Selain itu, minimnya sumber daya dalam penegakan hukum juga menjadi masalah. Banyak institusi penegak hukum, terutama di daerah terpencil, mengalami keterbatasan dalam hal anggaran, personel, dan infrastruktur. Keterbatasan ini mengakibatkan kurangnya kapasitas untuk

menyelidiki dan menangani kasus-kasus pemalsuan dokumen dengan baik. Dalam situasi di mana aparat penegak hukum tidak memiliki cukup sumber daya untuk menyelidiki kasus, banyak pelaku pemalsuan dokumen merasa tidak ada risiko yang mengancam mereka.

Lemahnya sanksi yang diterapkan terhadap pelaku pemalsuan dokumen juga turut berkontribusi pada minimnya penegakan hukum. Meskipun ada undang-undang yang mengatur tentang pemalsuan dokumen, dalam praktiknya, sanksi yang dijatuhkan sering kali tidak sebanding dengan kerugian yang ditimbulkan. Dalam banyak kasus, pelaku mungkin hanya mendapatkan hukuman ringan atau bahkan denda yang tidak signifikan. Hal ini menciptakan kesan bahwa tindakan pemalsuan dokumen adalah tindakan yang “aman” untuk dilakukan, karena risiko yang dihadapi jauh lebih kecil dibandingkan dengan potensi keuntungan yang bisa didapat.

Kurangnya kolaborasi antara lembaga penegak hukum dan instansi terkait juga merupakan faktor lain yang memengaruhi penegakan hukum terhadap pemalsuan dokumen. Dalam beberapa kasus, institusi yang berbeda tidak saling berkoordinasi atau berbagi informasi dengan baik, sehingga menghambat upaya untuk menegakkan hukum secara efektif. Misalnya, jika ada laporan tentang pemalsuan dokumen di satu instansi, tetapi tidak ada komunikasi yang baik dengan instansi lain yang berwenang, kasus tersebut mungkin tidak ditindaklanjuti dengan serius. Kolaborasi yang buruk antara lembaga penegak hukum dan instansi pemerintah yang

mengeluarkan dokumen penting juga dapat menyebabkan kebingungan dalam proses penegakan hukum.

Untuk mengatasi masalah minimnya penegakan hukum ini, diperlukan langkah-langkah yang komprehensif. Pertama, penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli tanah. Edukasi tentang risiko pemalsuan dokumen dan cara melaporkan kasus pemalsuan perlu diperkuat. Kampanye penyuluhan yang dilakukan oleh pemerintah, organisasi non-pemerintah, atau lembaga terkait lainnya dapat membantu meningkatkan kesadaran masyarakat dan memberikan informasi yang diperlukan untuk melindungi diri mereka dari penipuan.

Kedua, perlu ada peningkatan kapasitas bagi aparat penegak hukum dalam menangani kasus pemalsuan dokumen. Pelatihan dan pendidikan yang lebih baik mengenai hukum pertanahan, pemalsuan dokumen, dan prosedur penegakan hukum harus diberikan kepada aparat penegak hukum. Dengan pengetahuan yang lebih baik, mereka dapat lebih efektif dalam mendeteksi dan menangani kasus pemalsuan.

Ketiga, perlu adanya penguatan sistem hukum yang memberikan sanksi yang lebih tegas bagi pelaku pemalsuan dokumen. Regulasi yang ada harus diperkuat dengan sanksi yang lebih berat untuk memberikan efek jera. Dengan memberikan sanksi yang sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan, pelaku pemalsuan dokumen akan berpikir dua kali sebelum melakukan tindakan kriminal tersebut.

Keempat, meningkatkan kolaborasi antara lembaga penegak hukum dan instansi pemerintah terkait sangat penting untuk efektivitas penegakan hukum. Pertukaran informasi dan data yang lebih baik antara lembaga dapat membantu mengidentifikasi dan menindaklanjuti kasus pemalsuan dokumen dengan lebih cepat dan efisien. Pembentukan tim kerja bersama antara berbagai instansi juga dapat memperkuat upaya penegakan hukum.

Dalam kesimpulannya, minimnya penegakan hukum dalam pemalsuan dokumen pada pembuatan akta jual beli merupakan masalah serius yang memengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan transaksi properti. Faktor-faktor seperti ketidaktahuan masyarakat, rendahnya kepercayaan terhadap sistem hukum, kurangnya kapasitas aparat penegak hukum, lemahnya sanksi, dan kurangnya kolaborasi antara lembaga semua berkontribusi pada masalah ini. Untuk mengatasi tantangan ini, diperlukan upaya edukasi, pelatihan, penguatan sanksi, dan kolaborasi yang lebih baik antara lembaga. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan penegakan hukum terhadap pemalsuan dokumen dapat ditingkatkan, sehingga menciptakan lingkungan yang lebih aman dan terpercaya bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

5. Kurangnya Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pembuatan akta jual beli merupakan salah satu aspek penting dalam transaksi properti, yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan sentral dalam proses tersebut. PPAT bertanggung jawab

untuk menyusun dan mengesahkan akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, termasuk akta jual beli. Namun, kurangnya pengawasan terhadap PPAT seringkali mengakibatkan munculnya permasalahan serius, terutama dalam bentuk pemalsuan dokumen. Pemalsuan ini tidak hanya merugikan pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga dapat merusak reputasi lembaga PPAT dan mengancam kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.

Salah satu faktor utama yang menyebabkan kurangnya pengawasan terhadap PPAT adalah kurangnya jumlah pegawai dan sumber daya manusia yang memadai dalam institusi yang berwenang. Dengan jumlah PPAT yang terbatas, pengawasan terhadap setiap tindakan dan akta yang dibuat menjadi sulit. Hal ini menyebabkan beberapa PPAT beroperasi tanpa pengawasan yang memadai, sehingga memungkinkan terjadinya tindakan-tindakan yang tidak etis, termasuk pemalsuan dokumen. Dalam banyak kasus, PPAT mungkin terlibat dalam kolusi dengan pihak-pihak tertentu, baik itu penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam transaksi tersebut. Keberadaan kolusi ini jelas memperparah situasi, karena bukan hanya mengurangi integritas akta yang dibuat, tetapi juga merugikan pihak yang beritikad baik.

Pemalsuan dokumen dalam konteks pembuatan akta jual beli dapat berwujud dalam berbagai cara, mulai dari penggunaan identitas palsu, perubahan informasi dalam dokumen, hingga penggunaan dokumen yang sudah dipalsukan. Praktik-praktik ini seringkali sulit dideteksi, terutama jika

PPAT tidak melakukan verifikasi yang mendalam terhadap dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Misalnya, jika seorang penjual mengajukan dokumen yang telah dimanipulasi, dan PPAT tidak melakukan pengecekan yang seksama, akta yang dihasilkan dapat dianggap sah secara hukum, padahal faktanya terdapat penipuan di balik transaksi tersebut.

Lebih jauh lagi, kurangnya edukasi dan pemahaman mengenai hukum properti di kalangan masyarakat juga berkontribusi pada masalah ini. Banyak masyarakat yang tidak memahami betul proses pembuatan akta dan hak-hak mereka sebagai pihak yang terlibat. Hal ini membuat mereka rentan terhadap tindakan penipuan, karena tidak menyadari ketika dokumen yang mereka terima atau tanda tangani mungkin telah dipalsukan. Dalam situasi ini, PPAT seharusnya berperan sebagai pembimbing dan penyuluh hukum bagi para pihak. Namun, ketika pengawasan lemah, peran tersebut sering kali tidak dapat terlaksana dengan baik.

Sistem pengawasan yang efektif sangat penting untuk mencegah pemalsuan dokumen. Salah satu solusi yang dapat diimplementasikan adalah dengan meningkatkan kapasitas dan kompetensi PPAT melalui pelatihan dan pendidikan yang berkelanjutan. Dengan pengetahuan yang lebih baik tentang hukum dan regulasi yang berlaku, diharapkan PPAT dapat lebih berhati-hati dalam memeriksa dokumen yang diajukan kepada mereka. Selain itu, perlu ada sistem audit internal yang rutin untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil oleh PPAT sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

Di samping itu, penegakan hukum yang tegas terhadap PPAT yang terlibat dalam pemalsuan dokumen juga sangat penting. Sanksi yang berat, baik administrasi maupun pidana, harus diterapkan untuk memberikan efek jera bagi mereka yang berani melanggar aturan. Dengan adanya sanksi yang jelas, diharapkan PPAT akan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya.

Keterlibatan masyarakat dalam proses pengawasan juga tidak boleh diabaikan. Masyarakat perlu diberdayakan untuk lebih aktif dalam memahami proses pembuatan akta jual beli dan hak-hak mereka. Dengan pengetahuan yang memadai, mereka dapat lebih waspada dan melaporkan tindakan yang mencurigakan. Oleh karena itu, penyuluhan hukum di tingkat masyarakat perlu ditingkatkan, sehingga masyarakat tidak hanya menjadi pihak yang pasif, tetapi juga menjadi bagian dari sistem pengawasan yang lebih luas.

Kesimpulannya, kurangnya pengawasan terhadap PPAT merupakan salah satu faktor utama yang memicu terjadinya pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta jual beli. Permasalahan ini membutuhkan perhatian serius dari semua pihak, mulai dari pemerintah, institusi terkait, hingga masyarakat. Melalui peningkatan kapasitas PPAT, penegakan hukum yang tegas, dan pemberdayaan masyarakat, diharapkan dapat tercipta sistem yang lebih transparan dan akuntabel dalam transaksi jual beli properti. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan lembaga

PPAT dapat terjaga, dan praktik-praktik pemalsuan dokumen dapat diminimalkan.

6. Belum diterapkannya teknologi blockhain

Dalam era digital yang terus berkembang, teknologi blockchain telah muncul sebagai inovasi yang menawarkan solusi untuk berbagai masalah, termasuk dalam bidang hukum dan transaksi properti. Namun, meskipun potensi yang dimiliki oleh teknologi ini sangat besar, implementasinya dalam pembuatan akta jual beli di Indonesia masih jauh dari harapan. Salah satu tantangan utama yang dihadapi adalah tingginya tingkat pemalsuan dokumen, yang sering kali terjadi akibat kurangnya sistem yang transparan dan aman. Dalam konteks ini, belum diterapkannya teknologi blockchain dapat dianggap sebagai salah satu faktor yang berkontribusi terhadap permasalahan pemalsuan dokumen tersebut.

Blockchain adalah teknologi yang memungkinkan pencatatan data secara terdesentralisasi dan tidak dapat diubah, sehingga memberikan tingkat keamanan dan transparansi yang tinggi. Dalam konteks pembuatan akta jual beli, penggunaan teknologi ini dapat memberikan banyak manfaat, mulai dari verifikasi identitas hingga pencatatan transaksi yang tidak bisa dimanipulasi. Namun, ketidakpahaman akan teknologi ini, serta infrastruktur yang belum memadai, menjadi hambatan utama dalam implementasinya. Banyak pihak yang masih meragukan efektivitas blockchain dalam konteks hukum, karena kurangnya pemahaman dan

informasi yang memadai mengenai cara kerja serta manfaat yang dapat diperoleh.

Salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan adalah bahwa pemalsuan dokumen sering kali terjadi akibat lemahnya pengawasan terhadap dokumen yang diajukan dalam proses pembuatan akta jual beli. Dalam sistem tradisional, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sering kali harus bergantung pada dokumen fisik yang dapat dengan mudah dipalsukan. Ketika seorang penjual mengajukan dokumen yang sudah dimanipulasi, dan PPAT tidak melakukan verifikasi yang memadai, akta yang dihasilkan dapat dianggap sah, padahal terdapat penipuan yang tersembunyi. Dengan mengadopsi teknologi blockchain, setiap transaksi dan dokumen yang terkait dapat dicatat dalam jaringan yang aman, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya pemalsuan.

Blockchain juga menawarkan solusi dalam hal verifikasi identitas. Dalam transaksi jual beli properti, verifikasi identitas para pihak merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diajukan adalah sah. Dengan menggunakan teknologi blockchain, identitas setiap individu dapat dicatat dalam sistem yang terdesentralisasi dan tidak dapat diubah. Hal ini tidak hanya meningkatkan keamanan, tetapi juga mengurangi risiko penggunaan identitas palsu. Ketika identitas setiap pihak dapat diverifikasi secara real-time melalui blockchain, maka potensi terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli dapat diminimalisasi.

Selain itu, transparansi yang dihasilkan oleh teknologi blockchain dapat memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap proses pembuatan akta jual beli. Setiap transaksi yang dicatat dalam blockchain bersifat publik dan dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Ini berarti bahwa semua orang dapat memverifikasi keabsahan suatu transaksi, termasuk status kepemilikan tanah. Dengan adanya transparansi ini, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dapat merasa lebih aman, karena mereka memiliki akses langsung untuk memeriksa keabsahan dokumen dan status properti yang mereka beli. Hal ini akan sangat membantu dalam menciptakan ekosistem yang lebih adil dan aman bagi semua pihak yang terlibat.

Meskipun demikian, untuk menerapkan teknologi blockchain dalam pembuatan akta jual beli, dibutuhkan kolaborasi yang kuat antara pemerintah, institusi hukum, dan sektor swasta. Kebijakan yang mendukung penggunaan teknologi ini harus disusun untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi inovasi. Selain itu, pelatihan dan edukasi tentang penggunaan teknologi blockchain perlu diberikan kepada para PPAT dan pihak-pihak terkait lainnya. Tanpa pemahaman yang cukup, implementasi teknologi ini mungkin tidak akan berjalan dengan baik, bahkan dapat menimbulkan masalah baru yang lebih kompleks.

Salah satu tantangan lain yang perlu diatasi adalah aspek regulasi. Di Indonesia, hukum yang mengatur tentang pembuatan akta jual beli masih didasarkan pada praktik tradisional yang tidak mempertimbangkan penggunaan teknologi baru. Oleh karena itu, perlu ada revisi atau

pembaruan regulasi yang memungkinkan penggunaan blockchain dalam pencatatan dan pengesahan akta jual beli. Proses legislasi yang lambat seringkali menjadi penghambat bagi inovasi, dan tanpa adanya dukungan dari hukum, potensi besar yang ditawarkan oleh teknologi blockchain tidak akan dapat dioptimalkan.

Selain itu, perlu diingat bahwa meskipun blockchain menawarkan solusi yang menarik untuk mengatasi masalah pemalsuan dokumen, teknologi ini bukanlah solusi yang sempurna. Ada sejumlah tantangan teknis yang perlu diatasi, seperti masalah skalabilitas dan interoperabilitas antara berbagai platform blockchain. Pengembangan sistem yang dapat berfungsi dengan baik di seluruh ekosistem hukum dan properti juga merupakan tugas yang tidak mudah. Oleh karena itu, pendekatan yang holistik dan terencana harus diambil untuk memastikan bahwa implementasi teknologi ini dapat berjalan dengan baik.

Di sisi lain, kesadaran masyarakat juga menjadi faktor penting dalam penerapan teknologi blockchain. Banyak masyarakat yang masih kurang memahami apa itu blockchain dan bagaimana cara kerjanya. Oleh karena itu, penting untuk melakukan sosialisasi yang intensif agar masyarakat tidak hanya mengenal teknologi ini, tetapi juga memahami manfaatnya dalam transaksi jual beli properti. Dengan peningkatan pemahaman masyarakat, diharapkan akan tercipta permintaan yang lebih besar terhadap penggunaan teknologi ini, yang pada gilirannya akan mendorong para pemangku kepentingan untuk melakukan inovasi dan perubahan yang diperlukan.

Secara keseluruhan, pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta jual beli merupakan masalah serius yang memerlukan perhatian segera. Belum diterapkannya teknologi blockchain dalam proses ini menjadi salah satu faktor utama yang mengakibatkan rendahnya tingkat kepercayaan terhadap sistem hukum yang ada. Dengan memanfaatkan potensi yang ditawarkan oleh teknologi ini, diharapkan dapat tercipta sistem yang lebih transparan, aman, dan efisien dalam transaksi jual beli properti. Namun, hal ini memerlukan kerjasama yang kuat antara berbagai pihak, mulai dari pemerintah hingga masyarakat. Dengan langkah yang tepat dan dukungan yang memadai, teknologi blockchain dapat menjadi solusi yang efektif untuk mengatasi masalah pemalsuan dokumen dan menciptakan lingkungan transaksi yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.

C. Bentuk Dan Sifat Akta Jual Beli

Bentuk dan sifat akta yang diatur dalam Pasal 95 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, ketika dikaitkan dengan Pasal 101 PERKABAN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan pembuatan akta, menunjukkan bahwa masih ada kekurangan dalam memberikan kepastian dan perlindungan bagi semua pihak, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertanggung jawab dalam penyusunan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN tersebut.¹⁵⁷ Pasal 101 PERKABAN 8 Tahun 2012 sebagai

¹⁵⁷ Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an*, Penerbit Samudra Biru, Yogyakarta, hal 288.

perubahan dari PERKABAN Nomor 3 Tahun 1997 merumuskan proses pembuatan akta sebagai berikut.¹⁵⁸

- 1) Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut, atau oleh orang yang diwakilkan melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pembuatan akta oleh PPAT harus disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi yang memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saksi-saksi ini akan memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasa mereka, keberadaan dokumen yang ditunjukkan selama proses pembuatan akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 3) Pembuatan akta oleh PPAT wajib disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat sesuai dengan peraturan yang berlaku. Saksi-saksi ini akan memberikan keterangan mengenai kehadiran para pihak atau kuasa mereka, keberadaan dokumen yang ditampilkan selama pembuatan akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak-pihak terkait.

Bentuk dan sifat akta yang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, menurut penulis, belum sepenuhnya mampu memberikan keadilan bagi para pihak dalam penandatanganan akta otentik. Hal ini juga berdampak pada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya. Situasi ini

¹⁵⁸ *Ibid*, hal 288-289.

berkaitan dengan fungsi akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna, mengingat bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dengan sumpah saat pelantikan, bukan berdasarkan kehadiran para pihak saat pembuatan akta.¹⁵⁹

Menurut Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. dalam bukunya, keotentikan sebuah akta di era sekarang tidak lagi bergantung pada kehadiran para pihak di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti yang terjadi pada masa awal berdirinya jabatan Notaris di Inggris pada abad pertengahan. Saat ini, otentikasi akta tercipta ketika Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah menandatangani akta setelah para pihak yang berkepentingan menandatangani, meskipun mereka menghadap pada waktu yang berbeda. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian ulang terhadap waktu penandatanganan akta otentik di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selama ini sering menimbulkan perdebatan mengenai keotentikan akta dan dapat berujung pada masalah hukum, baik pidana maupun perdata, bagi para pihak yang terlibat. Tak jarang, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah diminta keterangan sebagai saksi dan bahkan terlibat sebagai tergugat.¹⁶⁰

Susunan bentuk akta biasanya mengikuti struktur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yang mencakup beberapa elemen penting. Pertama, akta harus mencantumkan identitas para pihak yang terlibat, termasuk nama lengkap, alamat, dan identitas resmi lainnya. Selanjutnya, akta harus memuat deskripsi objek perjanjian secara jelas, seperti rincian properti

¹⁵⁹ *Ibid*, hal 289.

¹⁶⁰ *Ibid*, hal 289.

yang diperjualbelikan. Selain itu, harus ada pernyataan mengenai tujuan dan isi perjanjian, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akta juga harus dilengkapi dengan tanggal pembuatan dan tempat pembuatan untuk menegaskan keabsahan waktu dan lokasi. Di akhir, tanda tangan para pihak dan saksi serta cap resmi PPAT atau notaris menjadi elemen penutup yang menegaskan keotentikan akta tersebut. Dengan susunan yang sistematis ini, akta dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Adapun contoh susunan bentuk akta adalah sebagai berikut:

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)¹⁶¹**

.....
DAERAH KERJA KABUPATEN/KOTA
Sk. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
Jalan Nomor Kabupaten/Kota
Telp/Fax

AKTA JUAL BELI

NO: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini ini, tanggal (), bulan tahun, -----

-

¹⁶¹ *Ibid*, hal 301-304.

Hadir di hadapan saya (NAMA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH), -----

-

yang berdasarkan Surat Keputusan tanggal nomor

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja dan berkantor di

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: -----

I. Pihak penjual (di isi dengan identitas penjual sesuai dengan KTP)

- **Selaku Penjual**, yang disebut **pihak pertama**. -----

II. Pihak Pembeli (di isi dengan identitas pembeli sesuai dengan KTP)

- **Selaku Pembeli**, yang disebut **pihak kedua**. -----

-

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat. -----

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

-

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai : --
 Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam
 Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor
 Seluas m2 (meter persegi) dengan Nomor
 Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : -----

Sebagaimana diuraikan dalam peta bidang tanggal Nomor

Yang dilampirkan pada akta ini berdasarkan alat-alat bukti berupa : ----

- Hak Milik atas sebidang tanah: Nomor
 terletak di: -----

-

- Provinsi :

- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula: -----

-

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual Beli”. -----

-

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

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga (). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas 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 di atas 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** -----

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 4** -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk menghadap kepada instansi yang berwenang guna balik nama sertifikat tersebut ke atas nama Pihak Kedua, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini. -----

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

- a. Pihak Pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Kedua bahwa identitas Pihak Pertama adalah benar adanya dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum dalam Jual beli ini dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semua itu menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan membebaskan Pihak Kedua dan Pejabat PPAT dari segala tuntutan hukum. ---
- b. Kedua belah pihak dalam akta ini menyatakan telah meninjau dan mengetahui betul objek Jual Beli dimaksud, sehingga dengan ini saling membebaskan dari segala tuntutan dikemudian hari. -----
-
- c. Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan terhadap akta Jual Beli ini, maka yang menanggung segala akibatnya adalah Pihak Pertama dan Kedua belah pihak membebaskan PPAT dari segala tuntutan dikemudian hari. -----

Kedua belah pihak dalam akta Jual Beli ini menyatakan akan menyelesaikan pembayaran Pajak-Pajaknya bila ternyata dikemudian hari dianggap kurang bayar oleh pihak yang berwenang. -----

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

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

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

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini di bayar oleh . -----

Akhirnya hadir juga di hadapan 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: -----
-

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan: -----
-

1. saksi (di isi dengan identitas Saksi sesuai dengan KTP)

2. saksi (di isi dengan identitas Saksi sesuai dengan KTP)

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, 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 disimpan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kabupate/Kota _____, untuk keperluan
pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua



Contoh Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T)

SRI LILI AZIS, SH.,M.Kn.

DAERAH KERJA : KOTA KENDARI

SK. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 1/KEP-17.4/I/2020, Tanggal 25 Februari 2020.

Jalan Yos Sudarso 09, Kelurahan Kendari Caddi, Kecamatan Kendari, Kota Kendari

Tlp/Fax (0401) 3934749/ HP. 082229333611, Email : notarisrilili@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : 200/2024

Lembar Pertama/ Kedua

Pada hari ini, Jumat ----- tanggal 13 (tiga belas) -----
bulan September ----- tahun 2024 (dua ribu dua puluh
empat).-

Hadir dihadapan saya, **SRI LILI AZIS, Sarjana Hukum., Magister -----
Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria -----
-dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal
25 Februari 2020, Nomor 1/KEP-17.4/I/2020, 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 Kota Kendari, dan berkantor di
Jalan Sudarso 09, Kelurahan Kendari Caddi, Kecamatan Kendari, Kota
Kendari, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan
disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. Tuan **AHMAD ZACKY, Sarjana Ekonomi**, Lahir di Bau-Bau, pada
tanggal 31-12-1964 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus
enam puluh empat), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat
tinggal di BTN Magaga Blok B2 Nomor 4, Rukun Tetangga 013,
Rukun Warga 001, Kelurahan Bonggoeya, Kecamatan Wua-Wua,

Kota Kendari, Nomor Induk Kependudukan : -----
-----7471093112640028. -----

- Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak untuk diri sendiri demikian berdasarkan Surat Keterangan Belum Menikah Nomor : 135/176/W/III/2024, tanggal 04-03-2024 (empat Maret dua ribu dua puluh empat), yang di keluarkan oleh Lurah Wua-Wua, Kecamatan Anawai, Kelurahan Wua-Wua. -----

"Selaku Penjual", yang selanjutnya disebut **Pihak Pertama**. ---

II. Nyonya **NIDYA AYU LESTARI**, lahir di Kendari, pada tanggal 01-08-1992 (satu Agustus seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Wonggeduku, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Wonggeduku, Kecamatan Wonggeduku Barat, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan : 7402194108950006. -----

-
- Untuk sementara waktu sedang berada di Kota Kendari. -----

" **Selaku Pembeli**" selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. -----

-

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat. -----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak -----

Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari -----

-

Pihak Pertama: -----

-

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 05804/Wua-Wua, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-

05-2024 (tujuh belas Mei dua ribu dua puluh empat), Nomor :
06991/ Wua-Wua/2024, seluas 250 M² (dua ratus lima puluh
meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :
21.05.09.12.08312, terletak di : -----

- Provinsi : Sulawesi Tenggara;-----
- Kota : Kendari;-----
- Kecamatan : Anawai;-----
- Kelurahan : Wua-Wua;-----
- Jalan : Chairil Anwar Nomor 08 -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam diatas tanah -----
tersebut dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, -----
baik yang sekarang ada maupun akan ada dikemudian hari. -----

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. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), -----

yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua. -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang -----
tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang -----

tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah--

(kuitansi). -----

- 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 di atas 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** -----

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 4** -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua -----
-untuk menghadap kepada instansi yang berwenang guna balik -----
--nama sertipikat tersebut ke atas nama Pihak Kedua, kuasa mana
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini. -----

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

- d. Pihak Pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Kedua bahwa identitas Pihak Pertama adalah benar adanya dan berwenang ----- untuk melakukan tindakan hukum dalam Jual beli ini dan jika -- -dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semua itu ----- menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan membebaskan Pihak Kedua dan Pejabat PPAT dari segala tuntutan hukum. -----
- e. Kedua belah pihak dalam akta ini menyatakan telah meninjau ---- dan mengetahui betul objek Jual Beli dimaksud, sehingga ----- -dengan ini saling membebaskan dari segala tuntutan dikemudian hari. -----
- f. Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan terhadap akta Jual Beli ini, maka yang menanggung segala akibatnya adalah Pihak Pertama dan Kedua belah pihak membebaskan PPAT dari segala tuntutan dikemudian hari. -----
- g. Kedua belah pihak dalam akta Jual Beli ini menyatakan akan menyelesaikan pembayaran Pajak-Pajaknya bila ternyata ----- -dikemudian hari dianggap kurang bayar oleh pihak yang ----- berwenang. -----

Pasal 6

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

Pasal 7

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

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan **IRWANSYAH**, lahir di Bone, pada tanggal 13-04-1992 (tiga belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kancil Lorong Ganesha Nomor 5, Rukun Tetangga 017, Rukun Warga 006, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7471041304920008; -----
2. Tuan **RIKI SYAHPUTRA**, lahir di Kendari, pada tanggal 09-06-1996 (dua belas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Warga ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua



Negara Indonesia, bertempat tinggal di BTN Kendari Permai Blok E.3 Nomor 13-14, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Padalau, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, pemegang Kartu Tanda Penduduk: 7471100906960001. -----

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, -----
maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan -----

AHMAD ZACKY, S.E.**NIDYA AYU LESTARI**

Saksi I

Saksi II

IRWANSYAH**RIKI SYAHPUTRA**

oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, 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 disimpan kepada Kepala Kantor --
 Pertanahan Kota Kendari, untuk keperluan pendaftaran peralihan
 -
 hak akibat jual beli dalam akta ini. -----
 -

Pejabat Pembuat Akta Tanah

SRI LILI AZIS, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. PPAT memiliki tanggung jawab administratif yang sangat penting dalam memastikan keabsahan dokumen yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat. Tanggung jawab ini mencakup kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan verifikasi secara mendetail terhadap identitas serta dokumen terkait, guna mencegah terjadinya pemalsuan yang dapat merugikan semua pihak. Jika PPAT tidak mematuhi tanggung jawab administratif ini, dampaknya tidak hanya akan memengaruhi keabsahan akta yang diterbitkan, tetapi juga berpotensi menyebabkan kerugian hukum serta merusak reputasi PPAT itu sendiri. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab perdata yang penting untuk menjaga keabsahan dan integritas transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, PPAT bisa diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami oleh pihak-pihak akibat pemalsuan dokumen yang tidak terdeteksi. Tanggung jawab perdata ini meliputi kewajiban untuk melakukan verifikasi yang teliti terhadap dokumen dan identitas para pihak sebelum akta dibuat. Apabila PPAT lalai dalam menjalankan tugas ini, mereka dapat dikenakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, sehingga menuntut PPAT untuk lebih proaktif dan teliti dalam melaksanakan tugas mereka. Oleh karena itu, pemahaman dan penerapan tanggung jawab perdata ini sangat penting untuk melindungi hak-

hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab pidana yang signifikan terkait dengan



pemalsuan dokumen dalam proses pembuatan akta jual beli. Jika PPAT terbukti terlibat, baik secara langsung maupun karena kelalaian, dalam pemalsuan dokumen, mereka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanggung jawab ini mencakup kemungkinan tindakan hukum terhadap PPAT yang tidak menjalankan kewajiban verifikasi dengan cermat, yang berpotensi menyebabkan kerugian bagi pihak lain dan merusak integritas sistem hukum.

2. Pemalsuan dokumen dalam proses pembuatan akta jual beli menghadapi sejumlah hambatan yang signifikan, seperti rendahnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat, kelemahan dalam sistem verifikasi dokumen, dan kurangnya pelatihan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hambatan-hambatan ini berisiko menyebabkan kerugian hukum yang besar dan merusak kepercayaan publik terhadap sistem notarisasi. Untuk mengatasi permasalahan ini, beberapa solusi yang dapat diterapkan termasuk peningkatan pendidikan dan sosialisasi mengenai pentingnya keaslian dokumen, penerapan prosedur verifikasi yang lebih ketat, serta penguatan regulasi terkait tanggung jawab PPAT. Selain itu, pelatihan berkelanjutan bagi PPAT mengenai teknik deteksi pemalsuan dan pengelolaan dokumen juga sangat diperlukan. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan risiko pemalsuan dokumen dapat diminimalkan dan transaksi jual beli dapat berlangsung dengan lebih aman dan transparan.

3. Akta jual beli adalah dokumen hukum yang memiliki bentuk dan sifat yang krusial dalam suatu transaksi. Dokumen ini harus disusun dalam bentuk

tertulis dan memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar dapat diakui sebagai bukti yang sah. Sifat akta jual beli bersifat mengikat bagi semua pihak yang terlibat dan memberikan kepastian hukum, sehingga melindungi hak-hak pemilik tanah serta pihak-pihak lain dalam transaksi. Selain itu, akta ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang dapat digunakan dalam potensi sengketa hukum di masa mendatang. Oleh karena itu, pemahaman tentang bentuk dan sifat akta jual beli sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi berlangsung dengan sah dan transparan, serta untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku.

B. Saran

Pertama, perlu dilakukan penguatan regulasi yang mengatur tanggung jawab PPAT terkait pemalsuan dokumen, termasuk penerapan sanksi tegas bagi mereka yang melanggar. Kedua, pelatihan rutin bagi PPAT perlu diadakan untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang teknik verifikasi dokumen dan cara mendeteksi pemalsuan. Ketiga, sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya keaslian dokumen dalam transaksi jual beli harus diperkuat untuk mendorong partisipasi aktif para pihak dalam menjaga integritas dokumen. Selain itu, pengembangan sistem teknologi informasi yang mendukung proses verifikasi dokumen sangat dianjurkan, sehingga PPAT dapat lebih efektif dalam mendeteksi dan mencegah pemalsuan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A'an Efendi dan Freddy Poernomo, 2017. *Hukum Administrasi, Cetakan ke-1*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abd. Rahman Rahim, 2020. *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, Zahir Publishing, Yogyakarta.
- Adhi Putra Satria, 2022. *Problematika Hukum di Indonesia*, CV Adanu Abimata, Indramayu.
- Adrian Sutedi, 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cetakan ke-7*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2015. *Sistem Transaksi Syariah, Konsep Ganti Rugi Dalam Hukum Bisnis Syariah*, IKAPI, Yogyakarta.
- Akur Nurasa and Dian Aries Mujiburohman, 2020. *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta.
- Anton Yudi Setianto, 2008. *Mengurus Perjanjian dan Dokumen: Pribadi, Keluarga dan Bisnis*, Forum Sahabat, Jakarta.
- Boedi Harsono, dalam Salim HS, 2019. *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok.
- Charlie Rudyat, 2022. *Kamus Hukum*, Yudistira, Jakarta.
- Departemen Agama Republik Indonesia, 2014. *Al-Quran dan Terjemahan*, Bumi Restu, Jakarta.
- Departemen Agama Republik Indonesia, 2020. *Al-quran dan Terjemah, Cetakan Ke-7*, Pustaka Al-Kautsar, Jakarta.
- Diana R. W. Napitulu, 2022. *Pendaftaran Tanah (Pensertifikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta.
- Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, 2015. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya, Cetakan I*, Cv. Wiguna Media, Makassar.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Cetakan Ke-1*, Buku Pintar, Yogyakarta.

- Habib Adjie, 2009. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cetakan Ke-2*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, cetakan Ke-2*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hajar M, 2015. *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru.
- Hans Kelsen, 2019. *Teori Hukum Murni*, Nusamedia, Bandung.
- Hatta Isnaini, Wahyu Utomo, 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herlien Budiono, 2018. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cetakan ke-1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 2013. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Imam Mustofa, 2016. *Fiqih Muamalah Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.
- J. Andy Hartanto, 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- Jonaedi Efendi, 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Julius Sembiring, 2016. *Tanah Negara Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta
- Kadar M. Yusuf, 2011. *Tafsir Ayat Ahkam*, Amzah, Jakarta.
- Kadar M. Yusuf, 2011. *Tafsir Ayat Ahkam Tafsir Tematik Ayat-ayat Hukum*, AMZAH, Jakarta.

- Komariah, 2019. *Edisi Revisi Hukum Perdata, Cetakan Ke-6*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- M. Natsir Asnawi, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia, Cetakan Pertama*, UII Press, Yogyakarta.
- M. Quraish Shihab, 2013. *Kaidah Tafsir*, Lentera Hati, Tangerang.
- M. Quraish Shihab, 2013. *Wawasan Al-Quran*, Mizan Pustaka, Bandung.
- Maria S.W Sumardjono, 2020. *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2011. *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Edisi Kedua, Cetakan.Ke-3*, Alumni, Bandung.
- Marwan Mas, 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan Ke-3*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2014. *Konsep Hukum Perdata, Cetakan Pertama*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muzairi, H. Zuhri, Robby H. Abror, 2014. *Metodologi Penelitian Filsafat*, FA Press, Yogyakarta.
- Oemar Moechthar, 2017. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya.
- P.A.F. Lamintang, 2011. *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016. *Prinsip-prinsip Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, Soerjono Soekanto, 2017. *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung.
- Ridwan H.R, 2018. *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Cetakan ke-13*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021. *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Rajawali Pres, Jakarta.

- Salim H.S, 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Cet. 2*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2019. *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok.
- Sjaifurrachman, 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, cetakan ke-1*, Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2008. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soekanto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soekidjo Notoatmojo. 2018, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Revisi, Cetakan Ke-1*, CahayaAtma Pustaka, Yogyakarta.
- Sri Nurhayati, Wasilah, 2015. *Akutansi Syariah di Indonesia, Edisi 4*, Salemba Empat, Jakarta.
- Syamsul Anwar, 2010. *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an*, Penerbit Samudra Biru, Yogyakarta.
- Tedi Sudrajat, Endra Wijaya, 2022. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III*, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2003. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ketiga*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Yessy Kusumadewi, Grace Sharon, 2022. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Lembaga Fatimah Azzahra, Yogyakarta.
- Zamaludin Ali, 2016. *Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke-7*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Aditama, Purna Noor, 2018. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *Lex Renaissance*, Volume 1, No. 3.
- Alfons Alfons and Dian Aries Mujiburohman, 2021. Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume10, No. 2.
- Andy Hartanto, 2014, Hukum Pertanahan Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial. *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*.
- Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, 2015. Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar*.
- Ayu Larasati & Rafles, 2022, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, *ZAAKEN Journal Of Civil and Business Law*, Volume 1, No. 1.
- Baharudin, 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah, *Keadilan Progresif*, Volume 5, No. 1.
- Bambang Yunarko, 2013. Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, *Perspektif XVIII*, no. 3.
- Basuki, Siti Hatia Adzannya, et.al, 2019. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa, *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, Volume 2, No. 1.
- Dian Aries Mujiburohman, 2018. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Volume 4, No. 1.
- Fariska Manggara, 2013. Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Lex Administratum 1*, no. 1.
- Fikri Ariesta Rahman, 2018. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap, *Jurnal Hukum*, No. 2 VOL, Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, 2024. Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Tunas Agraria*, Volume 7, No. 1.

- I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.
- Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015–2016*.
- Indah Widyaningsih, 2017. Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sengketa Jual Beli, *Naskah Publikasi Fakultas Hukum UMS Surakarta*.
- Indri Hadisiswati, 2014. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam 2*, no. 1.
- Jimly Asshiddiqie, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Majalah Renvoi*, Edisi 3 Juni Tahun 2003.
- Laksita, S.D, 2017. Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol.6, No. 1.
- Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013. Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 09.
- Mantili, R., & Sutanto, S, 2019. Kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum & gugatan wanprestasi dalam kajian hukum acara perdata di Indonesia, *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi*, Volume 10, No. 2.
- Marlionsa, A A Ngr Tian, 2018. Pelanggaran Hak Atas Kekayaan Intelektual Dan Tuntutan Ganti Rugi Mengenai Hak Cipta Logo Dari Pencipta, *Jurnal Kertha Semaya 6*, No 3.
- Muhammad Tiantanik, Citra Mido, I Nyoman Nurjaya, & Rachmad Safa'at, 2018, Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap, *Lentera Hukum, Universitas Jember*, Volume 5, No. 1.
- Nadia Fauziah Anugrah dan Suwari Akhmaddhian, 2020. Sanksi Kode Etik bagi Notaris yang tidak Menjalankan Kewajiban Jabatannya, *Jurnal of Multidisciplinary Studies*, p-ISSN 2085-997X. e-ISSN 2715-4505. Vol. 11 No. 2.
- Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018. Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Denpasar.

- Niru Anita Sinaga, 2018. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Jurnal Bina Mulia Hukum*.
- Nurlaila Harun, 2017. Proses Peradilan Dan Arti Keyakinan Hakim dalam Memutus Suatu Perkara Di Pengadilan Agama Manado, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Volume 15, No. 2.
- Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, 2016. Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 04.
- Prayogo, S, 2016. Penerapan batas-batas wanprestasi & perbuatan melawan hukum, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, No. 2.
- Raden Hamengku Aji Dewondaru dan Umar Ma'ruf, 2017. Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2.
- Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 02.
- Rifky Anggatiastara Cipta, 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, Volume 13 No. 2.
- Rossel Ezra Johannes Tuwaidan, 2018. Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Lex Privatum Vol. VI No. 6*.
- Vina Akfa Dyani, 2017, Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte, *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, Volume 2, No. 1.
- Yasardin, 2016. Penggabungan gugatan wanprestasi & perbuatan melawan hukum, *Varia Peradilan*, XXXI(362).
- Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016. Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli, *Jurnal Kertha Semaya*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Zulfiqar, Moch. Dinur, et., al, 2019. Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional Dikaitkan Kepemilikan Barang Milik

Negara/Daerah, LITRA: *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, Volume 1, No. 2.

C. Perundang-Undangan

Undang – Undang Dasar 1945 (UUD 1945)

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

