

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK TURUT SERTA TERHADAP
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN
PENGADILAN DI JAKARTA BARAT**

TESIS



Oleh:

YURIZAL AKMAL

NIM : 21302300170

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK TURUT SERTA TERHADAP
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN
PENGADILAN DI JAKARTA BARAT**

TESIS

**Diajukan untuk Penyusunan Tesis
Program studi Kenotariatan**

Oleh:

YURIZAL AKMAL

NIM : 21302300170

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK TURUT SERTA TERHADAP
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN
PENGADILAN DI JAKARTA BARAT**

TESIS

Oleh:

YURIZAL AKMAL

NIM : 21302300170

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

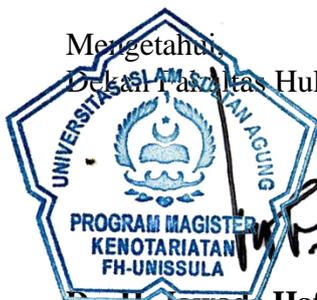
Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal, 20 Februari 2025



Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H.

NIDN: 0602066103

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) SEBAGAI PIHAK TURUT SERTA TERHADAP
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN
PENGADILAN DI JAKARTA BARAT**

TESIS

Oleh:

YURIZAL AKMAL

NIM : 21302300170

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Dr. Ahmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota

Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H.

NIDN: 0602066103

Anggota

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

NIDN: 8905100020

Mengetahui,

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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

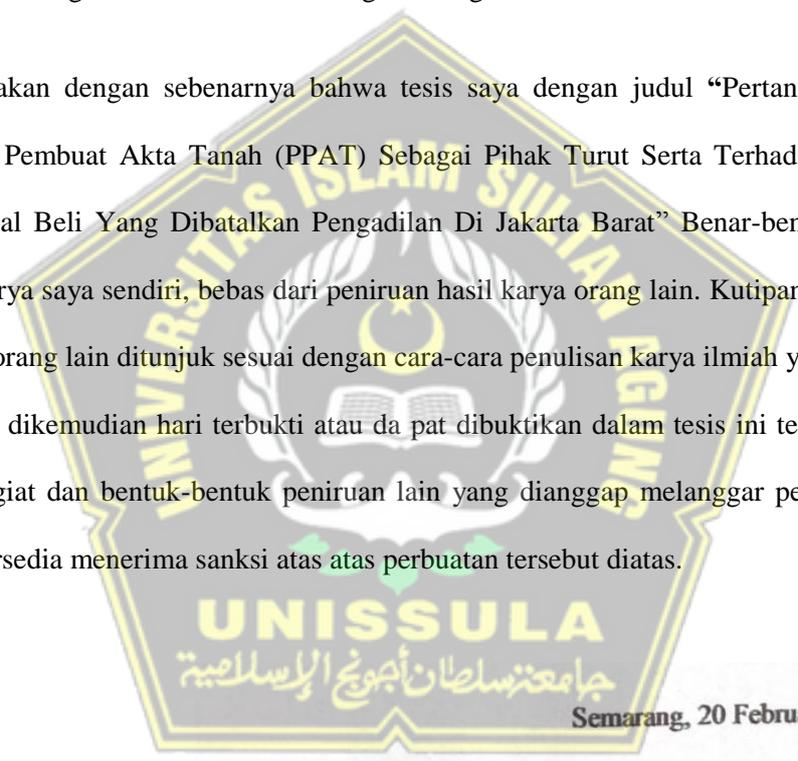
Nama : YURIZAL AKMAL

NIM : 21302300170

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan Di Jakarta Barat” 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 diatas.


Semarang, 20 Februari 2025
Yang Menyatakan

YURIZAL AKMAL
21302300170

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : YURIZAL AKMAL
NIM : 21302300170
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/ Tesis/~~ Disertasi dengan judul : ““Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan Di Jakarta Barat”, dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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, 20 Februari 2025
Yang Menyatakan

1000
METERA
TEMPER
09861AMX101327164
YURIZAL AKMAL
21302300170

MOTTO

“Ciptakan kesempatanmu sendiri, sukses datang kepada mereka yang berani mengambil tindakan.”

“Barang siapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apa pun, niscaya dia akan melihat (balasan) nya.” (QS. Al-Zalzalah: 7)



KATA PENGANTAR

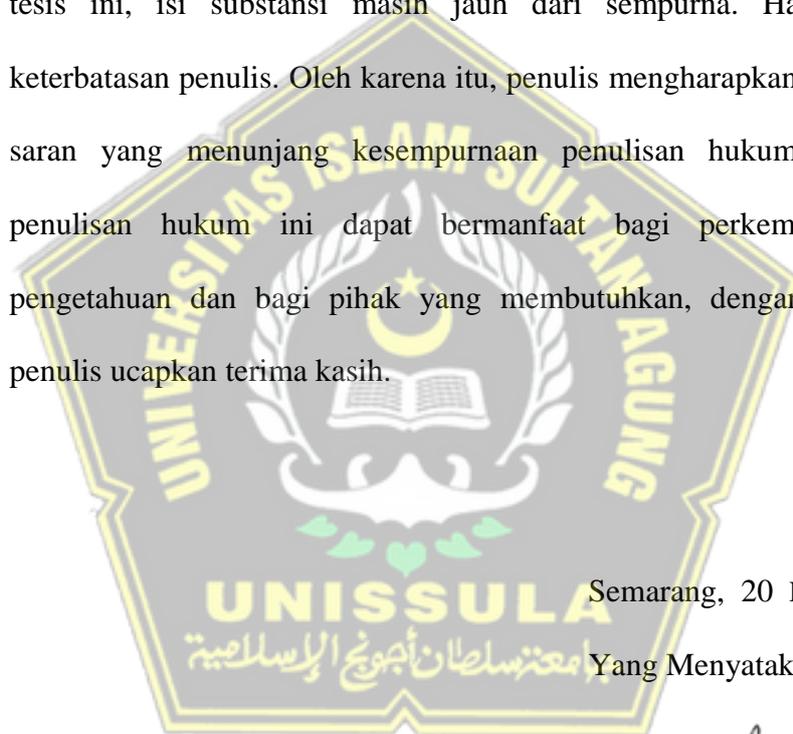
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan Di Jakarta Barat. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan (S2), Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan (S2), Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H., selaku 4pembimbing 1 yang senantiasa membantu penulis dalam membimbing untuk penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan motivasi dalam setiap konsultasi sejak awal

usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. 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 menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Semarang, 20 Februari 2025

Yang Menyatakan

YURIZAL AKMAL
NIM. 21302300170

ABSTRAK

Permasalahan kepentingan yang mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah, maupun antar pemerintah dengan pemerintah saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum atas tanah. Hal ini berkaitan dengan Jual beli adalah persetujuan, adapun kasus yang terjadi dilapangan seperti yang terjadi di Jakarta Barat dimana terdapat penyimpangan pada tanggal 18 November 2021 lalu, Polda Metro Jaya sudah menentukan lima tersangka Bernama Riri Khasmita (RK), Erdianto (E), dan 3 (tiga) orang Notaris PPAT yang menjadi menjadi tersangka bernama Faridah (F), Ina Rosaina (IR) dan Edwin Riduan (ER) terkait kasus mafia pertanahan yang memberi kerugian bagi keluarga artis Nirina Zubir sampai meraih miliaran Rupiah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat serta menganalisis akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh Pengadilan Jakarta Barat.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan Teori Tanggung Jawab Hukum dan Teori keadilan.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini yaitu: Bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat dapat dilihat dari PPAT yang melaksanakan alih hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang dilandasi yang cacat hukum karena penyimpangan asas ketidakhati-hatian PPAT dalam melaksanakan jabatannya. Sehingga dalam penelitian ini terlihat bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H., M.Kn. terkategori sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli dimana terkategori penyertaan secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang atas akta yang menjadi produk hukum yang dibuatnya sehingga Para terdakwa dibebani pidana pokok dan pidana tambahan yang berakibat terhadap akta dinyatakan batal demi hukum dan Akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh pengadilan Jakarta Barat ialah dinyatakan batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*) dan kesemuanya dikembalikan seperti semula kepada Alm. Cut Indria Martini yang dalam hal ini menjadi ahli warisnya Almarhumah ialah Kembali kepada Nirina Zubir, dimana atas ketidakhati-hatian PPAT dalam membuat produk hukumnya berdasarkan putusan Nomor 248/P/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt serta dibebani pidana penjara masing-masing selama 2 tahun 8 bulan, denda masing-masing Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) namun apabila denda tidak dibayar maka diganti dengan pidana penjara masing-masing selama 1 bulan penjara.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, PPAT, Turut Serta, Pembuatan AJB

ABSTRACT

Issues of interest that result in disputes in the land sector in society, whether between individuals, individuals and the government, or between the government and the government, currently usually involve legal certainty over land. This is related to buying and selling which is an agreement, as for cases that occur in the field, such as what happened in West Jakarta where there were irregularities. On November 18 2021, Polda Metro Jaya has named five suspects named Riri Khasmita (RK), Erdianto (E), and 3 (three) PPAT Notaries who became suspects named Faridah (F), Ina Rosaina (IR) and Edwin Riduan (ER) in connection with the land mafia case which caused losses to the artist's family Nirina Zubir achieved billions of Rupiah. The aim of this research is to find out and analyze the form of the responsibility of land deed making officials (PPAT) as parties participating in legal actions regarding sale and purchase deeds made in West Jakarta and to analyze the legal consequences of cancellation of land sale and purchase deeds made in the presence of officials. land deed maker (PPAT) by the West Jakarta Court.

The approach method in this research is a sociological juridical approach. The research specifications used are analytical descriptive research. Data types use primary and secondary data. The data analysis method used is Legal Responsibility Theory and Justice Theory.

The results of the research and discussion in this research are: The form of of the responsibility of the land deed making official (PPAT) as a party participating in the legal action regarding the sale and purchase deed made in West Jakarta can be seen from the PPAT carrying out the transfer of land rights by making a Sale Deed Purchase based on legal flaws due to deviation from the principle of PPAT's carelessness in carrying out its office. So in this research it can be seen that Faridah, S.H., M.Kn. and Ina Rosaina, S.H., M.Kn. is categorized as a party participating in legal actions regarding the sale and purchase deed where the participant is categorized as jointly participating in falsifying authentic documents and money laundering on the deed which is a legal product that he made so that the defendants are charged with the main crime and additional crimes which have an impact on the deed declared null and void by law and the legal consequence of the cancellation of the land sale and purchase deed made before the land deed making official (PPAT) by the West Jakarta court is that it is declared null and void by law (niegtigheid van rechtswege) and everything was returned as before to Alm. Cut Indria Martini, who in this case is the deceased's heir, returns to Nirina Zubir, because of PPAT's carelessness in making its legal product based on decision Number 248/P/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt and was charged with imprisonment for each for 2 years and 8 months each, a fine of Rp. 1,000,000,000 (one billion rupiah) each, but if If the fine is not paid, it will be replaced by imprisonment for 1 month each.

Keywords: Accountability, PPAT, Participation, Creation of AJB

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	15
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Turut Serta.....	23
B. Tinjauan umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	31

C. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Oleh Pengadilan.....	39
D. Tinjauan Tentang Konsep Pertanggung Jawaban.....	41
E. Tinjauan Umum Tentang Akta	44
F. Tinjauan Umum Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut Islam	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Bentuk Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Dalam Perbuatan Hukum Atas Akta Jual Beli Yang Dibuatnya Di Jakarta Barat	60
B. Akibat Hukum Atas Terjadinya Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Oleh Pengadilan Jakarta Barat	95
BAB IV PENUTUP	121
A. KESIMPULAN	121
B. SARAN.....	122
DAFTAR PUSTAKA	123



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia dikenal sebagai Negara Hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3) yaitu “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum merupakan dasar Negara dan pandangan hidup setiap warga Negara Indonesia, serta Pancasila merupakan sumber dari semua tertib hukum yang berlaku di Negara Indonesia.¹ Kedudukan Pejabat umum yang memiliki wewenang dalam mengatur serta pemberian keabsahan suatu kontrak perjanjian yang dituang dalam sebuah akta autentik merupakan kewenangan seorang notaris, profesi yang memiliki kode etik berupa pedoman sikap dan tingkah laku, kata pejabat publik yang menempel pada notaris memiliki arti pejabat yang melayani warga awam di tiap pembuatan majemuk seperti Akta Authentik yang berkaitan menggunakan konsentrasi hukum keperdataan serta kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain dan diminta masyarakat awam yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk Akta Authentik yang kewenangannya terdapat di notaris.²

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan msyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga

¹ Firdaus, 2010, *Pancasila*, Riau : Suska Press, 2010, hal.5.

² Andi P, 2015, “*Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*”, Perwira Md Nusantara, Surabaya, hal. 34

sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.³

Permasalahan kepentingan yang mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah, maupun antar pemerintah dengan pemerintah saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum atas tanah. Agar ketidakseimbangan itu tidak menimbulkan masalah, maka perlu diadakan peraturan yang mengatur mengenai tanah. Barulah pada tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan pengaturan tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah undang-undang pokok agraria (UUPA).⁴

Terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diperlukan pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah ini telah diatur oleh pemerintah Indonesia, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah atas perubahan kedua Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, memberikan batasan dan ketentuan khusus mengenai Pendaftaran Tanah tersebut, hal ini diharapkan di dalam pemerataan pembangunan nasional umumnya dan permasalahan pendaftaran tanah khususnya dapat terlaksana dan membuahkan hasil yang maksimal.⁵

³ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media, hal. 1.

⁴ AP, Parlindungan, 1990, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan VI, Alumni, Bandung, hal. 1.

⁵ Debora Riny Lumolos, Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara di Kecamatan Mapanget Kota Manado,

Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”⁶ Oleh karena sifat khusus dari tanah dan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa:⁷ Pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jual beli adalah persetujuan. Persetujuan antara para pihak yang terlibat didalamnya. Pihak yang satu setuju untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga. Persetujuan bagi si penjual adalah ia

<http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksektif/article/view/2365> pada tanggal 27 Agustus 2024, pukul 11.00 WIB.

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 558.

⁷ Ibid, hal.558.

menyetujui harga yang akan dibayar oleh si pembeli, sedangkan persetujuan bagi si pembeli adalah ia menyetujui barang yang akan diserahkan oleh si penjual kepadanya.⁸ Perbuatan hukum jual beli tanah, para pihak membuat Akta Jual beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas di wilayah lokasi tanah sebagai wilayah kewenangan kerjanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai.

Adapun kasus yang terjadi dilapangan seperti yang terjadi di Jakarta Barat dimana terdapat penyimpangan pada tanggal 18 November 2021 lalu, Polda Metro Jaya sudah menentukan lima tersangka Bernama Riri Khasmita (RK), Erdianto (E), dan 3 (tiga) orang Notaris PPAT yang menjadi menjadi tersangka bernama Faridah (F), Ina Rosaina (IR) dan Edwin Riduan (ER) terkait kasus mafia pertanahan yang memberi kerugian bagi keluarga artis Nirina Zubir sampai meraih miliaran Rupiah. Kabid Humas Polda Metro Jaya Brigjen Yusri Yunus menyampaikan, modus operandi pelaku utamanya kasus ini yang membawa kerugian bagi Nirina zubir yaitu melalui pemalsuan penandatanganan. Mulanya, penyidik sukses melakukan pengamanan tiga pelaku meliputi dua individu suami beserta istri yang pelakunya pun merupakan ART ibunda Nirina percaya dengan Riri agar melakukan pengurusan pembiayaan pajak PBB surat kuasa juga diberi dikarenakan begitu memercayainya, almarhumah ibunya memberi sertifikat maka

⁸ Gunawan Wijaya, 2002, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 10.

muncul niatan pelaku melaksanakan pemalsuan surat autentik agar menjadi kuasa atas sertifikatnya tersebut, lalu Riri sebagai tersangka melakukan perubahan nama dalam sertifikat pertanahan bertasnamakan suami dirinya.⁹ Akta merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, selama syarat-syarat dalam perjanjian terpenuhi berdasarkan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁰ Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya keterkaitan PPAT dalam Permasalahan Hukum dari salah satu pihak.

Sertipikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan¹¹ Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis yang berjudul Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan Di Jakarta Barat.

⁹<https://www.kompas.tv/entertainment/319597/3-notaris-ppat-divonis-ringan-kakak-nirina-zubir-kecewa-ragu-mafia-tanah-bisa-dilawan> diakses pada tanggal 29 Agustus 2024 pukul 13.23 WIB.

¹⁰ Habib Adjie, 2017, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Semarang : Nuta Nusindo, , hal. 5

¹¹ Boedi Harsono, Op.cit.,hal.76.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat?
2. Bagaimana akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh Pengadilan Jakarta Barat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh Pengadilan Jakarta Barat.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoretis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya tentang bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan hukum ilmu hukum pada umumnya serta untuk akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh pengadilan Jakarta Barat.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan Jakarta Barat.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Turut Serta

Penyertaan dikenal dengan istilah turut campur dalam peristiwa pidana, turut berbuat delik, atau turut serta yang pada initya biasa dikenal dalam berbagai bahasa sebagaimana dalam bahasa Inggris perbuatan turut serta dikenal dengan istilah *Delneming* (Belanda), *Complicity* (Inggris), *Teilnahme/Tatermenheit* (jerman), *Participation*, (Perancis).¹² Pembuat/dader (Pasal 55 KUHP) yang terdiri dari; pelaku, (pleger) yang menyuruh melakukan, (doenpleger) yang turut serta (medepleger) Penganjur (uitloker) Pembantu/medeplichtge Pasal 56 KUHP yang terdiri dari; Pembantu pada saat kejahatan dilakukan, pembantu sebelum kejahatan dilakukan. Klasisifikasi terkait konsep

¹² Barda Nawawi Arief, 2012, *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*, Penerbit; Badan Penyediaan Bahan Kuliah Fh Undip, Semarang, Hal 47-69

penyertaan di dalam KUHP Pasal 55 dan Pasal 56.¹³

2. Pertanggungjawaban

Tanggung jawab dalam hukum Notaris secara perdata timbul karena akibat kelalaian atau kesalahan dari seorang Notaris yang ingkar janji sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1234KUHPdt atau perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dapat terjadi karena kelalaian dan juga kesengajaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365KUHPdt. Akibat kesalahan atau pelanggaran Notaris tersebut dan telah menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka Notaris harus bertanggung jawab akibat dari perbuatannya tersebut.¹⁴ Van Hamel memberikan pendapat bahwa kemampuan bertanggung jawab adalah suatu keadaan normalitas psikis dan kematangan (kecerdasan) yang memberikan 3 (tiga) kemampuan, antara lain:¹⁵

1. Mampu untuk mengerti akan nilai dari akibat perbuatannya sendiri;
2. Mampu untuk menyadari bahwa perbuatannya tersebut menurut pandangan masyarakat tidak diperbolehkan;
3. Mampu menentukan mengenai kehendaknya atas perbuatannya;

Konsep Pertanggungjawaban sebagaimana perdata terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni perbuatan melawan hukum. Artinya unsur-unsurnya melawan hukum. Terdapat empat unsur seperti unsur perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita serta adanya hubungan kausalitas antara

¹³ Ibid, hal.51.

¹⁴ M. Luthman Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris, Cetakan Pertama*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, hal.11.

¹⁵ Ibid, hal.13.

kesalahan yang menyebabkan kerugian. Tanggung jawab pidana tidak diatur. Namun apabila melanggar ketentuan pidana maka dapat dikenai sanksi pidana.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.¹⁶ Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta Authentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor

¹⁶ H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 86.

Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

4. Akta Tanah

Subekti mengartikan akta sebagai perbuatan hukum, yang mengartikan Pasal 108 KUHPerdara bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan perbuatan hukum.¹⁷ Selanjutnya Sudarsono menguatkan pendapat yang menyatakan *Acte* atau akta dalam arti luas merupakan perbuatan hukum (*recht handeling*), suatu tulisan yang dibuat untuk dipahami sebagai bukti perbuatan hukum.¹⁸ Akta Notaris sesuai Pasal 1 ayat (7) UUJN yaitu akta yang dibuat oleh badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.¹⁹ Sudikno Mertokusumo, menegaskan bahwa surat yang diberi tandatangan, yang berisi kejadian, menjadi dasar dari suatu perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁰ Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta adalah :

1. Perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
2. Suatu tulisan diajukan guna pembuktian. Secara konseptual, beberapa pengertian Akta Authentik , yaitu :
 - a. Menurut Akta Authentik adalah: “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

¹⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, 1980, Jakarta: PT Pradnya Paramitra, hal. 29.

¹⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, 2007, Jakarta: PT. Rineka Cipta, hal. 2

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 106.

²⁰ M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hal. 52

b. UUJN tidak ditemukan pengertian Akta Authentik , namun yang ada yaitu pengertian akta Notaris, yaitu “Akta Authentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.” Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak Milik adalah Hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan dimiliki secara turun temurun yang dimiliki seseorang atas suatu tanah dengan tetap mengingat ketentuan pada Pasal 6 UUPA. Sejak diberlakukannya 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 di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.²¹ Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah

²¹ Salim HS, Op.cit, hal 81

Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²²

5. Akta Jual beli

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat

²² Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi.

6. Dibatalkan Pengadilan

Pengertian pembatalan ini mengandung dua macam kemungkinan alasan, yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif, dan pembatalan karena adanya wanprestasi dari para pihak. Pembatalan dapat dilakukan dengan tiga syarat yakni perjanjian harus bersifat timbal-balik, harus ada wanprestasi, harus dengan putusan hakim. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian pembatalan yaitu “suatu proses, cara, perbuatan membatalkan, atau suatu pernyataan batal”. Suatu Akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani. Kebatalan atau pembatalan Akta Notaris diatur dalam Pasal 84 UUJN.

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan berbagai arti kata “batal”. Diantaranya ialah bermakna tidak berlaku atau tidak sah. Seperti dalam kalimat: “perjanjian itu dinyatakan batal”. Membatalkan artinya menyatakan batal (tidak sah), seperti dalam kalimat: “mereka membatalkan perjanjian yang pernah disetujui bersama”. Oleh karena itu, pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan.²³

²³ Pieter Latumeten, *Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia*, Surabaya, 28 Januari 2009.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus permasalahan yang menjadi bahan perbandingan penulisan dibidang hukum, kata lain dari kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butiran-butiran pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan dalam teorits dalam penelitian.²⁴

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Penelitian ini menggunakan teori pertanggungjawaban Hukum yang dikemukakan Menurut Pater Salim sebagai pisau analisis masalah pertama. Tanggung jawab sangat luas, menurut Peter Salim pertanggungjawaban Hukum dapat dikelompokkan menjadi tiga dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Pertanggungjawaban Hukum dalam arti *accountability* biasanya berkaitan dengan keuangan atau pembukuan atau yang berkaitan dengan pembayaran. Disamping itu *accountability* dapat diartikan sebagai kepercayaan. Pertanggungjawaban Hukum dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai ikut memikul beban, akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga dapat diartikan sebagai kewajiban memperbaiki kesalahan yang pernah terjadi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai wajib menanggung segala sesuatunnya, jika terjadi apa dapat disalahkan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum di depan pengadilan, menerima beban

²⁴ M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 27.

akibat tindakan sendiri atau orang lain. Tanggungjawab *liability* dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita.²⁵

2. Teori keadilan Menurut Aritoteles

Teori keadilan menurut aritoteles yang digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah yang ke dua. keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* adalah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.²⁶ Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan. Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.²⁷

G. Metode Penelitian

²⁵ K. Martono, 2011, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, Hal. 217.

²⁶ Carl Joachim Friedrich, 2004. “Filsafat Hukum Perspektif Historis, Nuansa dan Nusamedia. Bandung. Hlm.25.

²⁷ Pan Mohamad Faiz, 2009. “Teori Keadilan John Rawls”, dalam *Jurnal Konstitusi*, Vol.6, No. 1.,hlm.135

1. Metode pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini spesifikasi penelitian bersifat Deskriptif-Analitis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran sekaligus analisis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum.²⁸ Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini

²⁸ Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :Rineka Cipta, hal.19

dilakukan dengan melukiskan obyek penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bertujuan memberikan gambaran suatu obyek yang menjadi masalah dalam penelitian.²⁹

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.³⁰
- b. Data Sekunder adalah data yang bersumber dari bahan pustaka.³¹ Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu data Sekunder adalah data yang bersumber dari bahan pustaka.³² Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:
 - 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kitab Undang-Undang Kompilasi Hukum Islam;

²⁹ Sukardi, 2003, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan praktiknya*, Jakarta, Bumi Aksara, hal.14.

³⁰ Sandi Siyoto dan M. Ali Sodik, 2015, *Dasar Metodeologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Sleman, hal. 67.

³¹ Zainudin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

³² Ibid.

- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana;
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - f) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan Pelaksanaan UUPA dan tata cara penjabat pembuat akta tanah, merajut pemikiran dalam dunia notaris dan PPAT, peralihan hak atas tanah, tanggung jawab jabatan notaris, pembuatan akta jual beli yang dibatalkan pengadilan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan;
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait;

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi lapangan

Studi lapangan diperoleh dari wawancara yaitu proses tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan penelitian ini yaitu pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli yang dibatalkan Pengadilan Jakarta Barat.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan diperoleh dari Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian dan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan memberikan informasi tentang pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta terhadap pembuatan akta jual beli yang dibatalkan pengadilan

di Jakarta Barat.

5. Metode Analisa Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif, yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu:

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang konsep dan tinjauan umum tentang turut serta, tinjauan umum tentang konsep pertanggungjawaban, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tinjauan umum tentang Akta, tinjauan umum

tentang akta jual beli, tinjauan umum tentang pembatalan akta oleh Pengadilan, tinjauan umum tentang hak atas tanah menurut islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat dan akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh pengadilan Jakarta Barat.

Bab IV Penutup

Bab ini berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Turut Serta

Penyertaan dikenal dengan istilah turut campur dalam peristiwa pidana, turut berbuat delik, atau turut serta yang pada initya biasa dikenal dalam berbagai bahasa sebagaimana dalam bahasa Inggris perbuatan turut serta dikenal dengan istilah *Delneming* (Belanda), *Complicity* (Inggris), *Teilnahme* / *Tatermenheit* (jerman), *Participation*, (Perancis).³³ Penyertaan (*deelneming*) dalam hukum positif yaitu ada dua orang atau lebih yang melakukan suatu tindak pidana atau dengan perkataan ada dua orang atau lebih mengambil bagian untuk mewujudkan suatu tindak pidana dapat disebutkan bahwa seseorang tersebut turut serta dalam hubungannya dengan orang lain (diatur dalam pasal 55 dan 56 KUHP).³⁴

Penyertaan (*deelneming*) adalah pengertian yang meliputi semua bentuk turut serta/terlibatnya orang atau orang-orang baik secara psikis maupun fisik dengan melakukan masing-masing perbuatan sehingga melahirkan suatu tindak pidana. Orang-orang yang terlibat dalam kerja sama yang mewujudkan tindak pidana, perbuatan masing-masing dari mereka berbeda satu dengan yang lain, demikian juga bisa tidak sama apa yang ada dalam sikap batin mereka terhadap tindak pidana maupun terhadap peserta yang lain. Tetapi dari perbedaan-perbedaan yang ada pada masing-masing itu terjalinlah suatu

³³ Barda Nawawi Arief, Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut, Penerbit; Badan Penyediaan Bahan Kuliah Fh Undip, Semarang, 2012, Hal 47-69.

³⁴ Erdianto Effendi, "Hukum Pidana Indonesia", (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm.174.

hubungan yang sedemikian rupa eratnya, dimana perbuatan yang satu menunjang perbuatan yang lainnya, semuanya mengarah pada satu ialah terwujudnya tindak pidana. Karena berbeda perbuatan antara masing-masing peserta yang terlibat, sudah barang tentu peranan atau andil yang timbul dari setiap atau beberapa perbuatan oleh masing-masing orang itu juga berbeda.³⁵

Penyertaan menurut KUHP diatur dalam pasal 55 dan 56 KUHP. Berdasarkan pasal-pasal tersebut, penyertaan dibagi menjadi dua pembagian besar, yaitu pasal 55 menyebutkan empat golongan yang dapat dipidana atau pembuat (*Dader*):³⁶

1. Pelaku atau pleger adalah orang yang melakukan seluruh isi delik. Apabila dua orang bersama-sama melakukan suatu perbuatan yang dapat dihukum, sedangkan pelaku sendiri-sendiri tidak menghasilkan kejahatan itu dapat terjadi “turut melakukan”. Sedangkan menurut MvT, Pompe, Hazewinkle, Suringa, Van Hattum, dan Mulyanto bahwasanya yang dimaksud dengan pelaku adalah tiap orang yang melakukan/ menimbulkan akibat yang memenuhi rumusan delik. Pelaku (*pleger*) dikategorikan sebagai peserta hal ini karena pelaku tersebut dipandang sebagai salah seorang yang terlibat dalam peristiwa tindak pidana dimana terdapat beberapa orang peserta.³⁷ Seorang pleger adalah orang yang karena perbuatannya melahirkan tindak pidana. Tanpa ada perbuatan

³⁵ Adami Chazawi, Adami Chazawi, 2011, Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 73-74.

³⁶ Soenarto Soerodibroto, KUHP dan KUHAP dilengkapi Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad, Jakarta :Rajawali Pers, 2009, Ed ke-5,h.52

³⁷ Frans Maramis, Hukum Pidana Umum dan Tertulis di Indonesia, Jakarta:Rajawali Pers,2012, Ed ke-1, h.215

pembuat tindak pelaksana itu tidak akan terwujud, maka syarat seorang plager harus sama dengan syarat seorang dader.³⁸ Pelaku (pleger) merupakan pengertian sempit yang mewujudkan delik yakni pelaku materiil (orang yang memenuhi unsur delik). Sedangkan istilah pembuat (dader) merupakan pengertian luas yang mewujudkan delik yang terdiri atas orang yang melakukan, orang yang menyuruh melakukan, orang yang turut serta melakukan, orang yang membujuk untuk melakukan dan orang yang membantu untuk melakukan delik, mereka secara bersamasama sesuai dengan peran masing-masing mewujudkan suatu delik. Jadi pembuat dapat terdiri atas pelaku materiil, pelaku intelektual dan orang yang membantu untuk melakukan tindak pidana.³⁹

2. Menyuruh melakukan atau *doenpleger* adalah orang yang melakukan perbuatan dengan perantaraan orang lain, sedangkan perantara itu hanya digunakan sebagai alat. Dengan demikian ada dua pihak, yaitu pembuat langsung (*manus manistra/auctor physicus*), dan pembuat tidak langsung (*manus domina/auctor intellectualis*).
3. Turut serta atau *medepleger* menurut MvT adalah orang yang dengan sengaja turut berbuat atau turut mengerjakan terjadinya sesuatu. Oleh karena itu, kualitas masing-masing peserta tindak pidana adalah sama. Turut mengerjakan sesuatu yaitu :

- a. Mereka memenuhi semua rumusan delik;
- b. Salah satu memenuhi rumusan delik;

³⁸ Adami Chazawi, Op.Cit., hal. 85.

³⁹ Andi Sofyan dan Nur Azisa, 2016, Hukum Pidana Materiil & Formil, USAID, hal. 431.

c. Masing-masing hanya memenuhi sebahagian rumusan delik.

Medepleger yakni bentuk perbuatan pidana yang berada diantara pelaku pelaksana (*pleger*) dengan pembantuan (*medeplichtig*). Pelaku peserta adalah orang yang turut serta melakukan sebagian unsur delik. Jadi bedanya antara pelaku peserta dengan pelaku pembantu perbuatan pidana adalah pelaku pelaksana atau *pleger* sebagai pembuat pidana tunggal yaitu melaksanakan semua unsur-unsur delik, sedangkan pelaku peserta hanya melaksanakan sebagian saja dari unsur-unsur delik dan bersama dengan *pleger* menyelesaikan delik tersebut.⁴⁰

4. Penganjur atau *uitlokker* adalah orang yang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindak pidana dengan menggunakan sarana-sarana yang ditentukan oleh undang-undang. Penganjuran (*uitloken*) mirip dengan menyuruh melakukan (*doenplegen*), yaitu melalui perbuatan orang lain sebagai perantara. Orang itu harus sengaja membujuk orang lain, sedang membujuknya harus memakai salah satu dari cara seperti pemberian, salah memakai kekuasaan dan sebagainya yang telah disebutkan dalam Pasal 55 ayat (1) angka 1e KUHP, artinya tidak boleh memakai cara lain.

Berdasarkan penjelasan diatas maka, *uitlokker* yaitu penganjur adalah orang yang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindak pidana dengan menggunakan sarana-sarana yang ditentukan oleh undang-undang secara limitatif, yaitu memberi atau menjanjikan sesuatu,

⁴⁰ Tommy J Bassang, 2015, Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Deelneming, Jurnal: *Lex Crime*, Vol. IV, No.5, hal. 127.

menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, kekerasan, ancaman, atau penyesatan, dengan memberi kesempatan, sarana, atau keterangan dalam tindak pidana itu.⁴¹

5. Pembantuan (*Medeplichtige*) sebagaimana disebutkan dalam pasal 56 KUHP, pembantuan ada dua jenis yaitu :

- a. Pembantuan pada saat kejahatan dilakukan. Cara bagaimana pembantuannya tidak disebutkan dalam KUHP, dan ini mirip dengan turut serta (*medeplegen*);
- b. Pembantuan sebelum kejahatan dilakukan yang dilakukan dengan cara memberi kesempatan, sarana atau keterangan. Dan ini mirip dengan penganjuran (*uitlokking*).

Didalam Fiqh Jinayah juga mengatur tentang turut berbuat jarimah. didalam suatu jarimah adakalanya dibuat oleh seorang diri dan adakalanya dibuat oleh beberapa orang, maka bentuk-bentuk kerja sama antara mereka tidak lebih dari empat :⁴²

1. Pembuat melakukan jarimah bersama-sama orang lain (memberikan bagiannya dalam melaksanakan jarimah). Artinya secara kebetulan melakukan bersama-sama;
2. Pembuat mengadakan persepakatan dengan orang lain untuk melaksanakan jarimah;
3. Pembuat menghasut (menyuruh) orang lain untuk membuat jarimah;

⁴¹ Herlien C. Kamea, 2016, Penegakan Hukum Pidana Terhadap Kejahatan Perdagangan Orang Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007. *Lex Crime*, Vol. V, No. 2. Hal.131.

⁴² Ahmad Hanafi, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Bulan Bintang,1993, Cet ke-, h.136

4. Memberi bantuan atau kesempatan untuk dilakukannya jarimah dengan berbagi-bagi cara tanpa turut berbuat;

Menurut Utrecht, pelajaran tentang turut serta (penyertaan) dibuat untuk menghukum mereka yang bukan melakukan (bukan pembuat). Pelajaran turut serta ini justru tidak dibuat untuk menghukum orang-orang yang perbuatannya memuat semua anasir-anasir peristiwa pidana yang bersangkutan. Pelajaran umum turut serta ini justru dibuat untuk menuntut pertanggungjawaban mereka yang memungkinkan pembuat melakukan peristiwa pidana, biarpun perbuatan mereka itu sendiri tidak memuat semua anasir peristiwa pidana tersebut. Biarpun mereka bukan pembuat yaitu perbuatan mereka tidak memuat semua anasir-anasir peristiwa pidana, masih juga bertanggungjawab atau dapat dituntut pertanggungjawaban atas apa yang telah dilakukan, oleh karena itu tanpa turut serta tersebut sudah tentu tidak ada tindak pidana yang terjadi.⁴³

Hukum pidana Islam merupakan terjemahan dari kata fiqh jinayah. Fiqh Jinayah adalah segala ketentuan hukum mengenai tindak pidana ataupun perbuatan kriminal yang dilakukan oleh orang-orang mukallaf (orang yang dapat dibebani kewajiban), sebagai hasil dari pemahaman atas dalil-dalil hukum yang terperinci dari al-Qur'an dan hadist.⁴⁴ Jarimah berasal dari kata jarama, yajrimu, jarimatan yang berarti “berbuat” dan “memotong”.

Kemudian secara khusus dipergunakan terbatas pada “perbuatan dosa” atau

⁴³ Wisman Goklas, 2014, Medepleger yang Dinyatakan Bersalah Tanpa Dipidannya Pleger dalam Perkara Tindak Pidana Pembunuhan Berencana, *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 2.

⁴⁴ Dede Rosyada, 1992, *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Jakarta: Lembaga Studi Islam dan Kemasyarakatan, hal. 86.

“perbuatan yang dibenci”. Kata Jarimah juga berasal dari kata ajrama yajrimu yang berarti “melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kebenaran, keadilan, dan menyimpang dari jalan yang lurus”. Dalam terminologi hukum Islam atau fiqh, jarimah menurut Al-Mawardi adalah jaraim (tindakan kriminal) yang merupakan semua tindakan yang diharamkan oleh syariat, Allah ta’ala mencegah terjadinya tindak kriminal dengan menjatuhkan hudud atau ta’zir kepada pelakunya.⁴⁵ Turut berbuat jarimah langsung (Isytirak Mubasyir) Adalah orang yang melakukan perbuatan tindak pidana (jarimah) sendirian atau bersama-sama dengan orang lain. Misalnya, jika masing-masing dari tiga orang mengarahkan tembakan kepada seseorang lalu seseorang tersebut mati karena tembakan itu, maka ketiga orang tersebut dianggap melakukan pembunuhan. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Q.S. an-Nisa’(4) ayat 93:

وَمَنْ يَقْتُلْ مُؤْمِنًا مُتَعَمِّدًا فَجَزَاؤُهُ جَهَنَّمُ خَالِدًا فِيهَا وَغَضِبَ اللَّهُ عَلَيْهِ وَلَعَنَهُ وَأَعَدَّ لَهُ عَذَابًا عَظِيمًا

Artinya: “Dan barangsiapa yang membunuh seorang mukmin dengan sengaja Maka balasanya ialah Jahannam, kekal ia di dalamnya dan Allah murka kepadanya, dan mengutukinya serta menyediakan azab yang besar baginya.”⁴⁶

Dalam hal ini fuqaha juga memisahkan apakah kerjasama itu dilakukan secara tidak sengaja atau kebetulan (*tawafuq*) atau memang sengaja atau sudah direncanakan bersama-sama (*tamalu*). Menurut kebanyakan fuqaha ada perbedaaan pertanggungjawaban peserta antara tawafuq dan tamalu. Pada tawafuq, masingmasing peserta hanya bertanggungjawab atas akibat

⁴⁵ A Djazuli. 2000. *Fiqh Jinayah (Upaya Menanggulangi Kejahatan dalam Islam)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hal.11.

⁴⁶ <https://www.detik.com/hikmah/quran-online/an-nisa/tafsir-ayat-93-586> diakses pada tanggal 21 Agustus 2024 pukul 16.00 WIB.

perbuatannya saja, dan tidak bertanggungjawab atas perbuatan orang lain. Dengan demikian istilah *al-tawaquf* adalah beberapa orang yang melakukan suatu kejahatan secara bersama-sama tanpa kesepakatan atau tanpa ada perencanaan sebelumnya.⁴⁷

Permufakatan Jahat dalam Hukum Islam bisa juga diartikan sebagai turut serta melakukan jarimah.

- a. Turut serta berbuat langsung tawafuq, artinya pelaku jarimah berbuat secara kebetulan. Ia melakukannya tanpa kesepakatan dengan dorongan orang lain, melainkan atas kehendaknya sendiri.⁴⁸ Namun dalam al-Qur'an selalu mengiringinya dengan pernyataan yang sesuai dengan Q.S. an-Nisa'/(4) ayat 16.

نُهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ تَوَّابًا رَحِيمًا وَالَّذِينَ يَأْتِيهَا مِنْكُمْ فَأَدُّوا لَهُمَا فَإِنْ تَابَا وَأَصْلَحَا فَأَعْرَضْنَا عَنْ

Artinya: “Dan terhadap dua orang yang melakukan perbuatan keji di antara kamu, maka berilah hukuman kepada keduanya. Jika keduanya tobat dan memperbaiki diri, maka biarkanlah mereka. Sungguh, Allah Maha Maha Penerima tobat, Maha Penyayang”.

- b. Turut serta berbuat langsung secara tamalu pada dasarnya dalam hal ini, para peserta sama-sama menginginkan terjadinya jarimah dan sepakat untuk melakukannya.⁴⁹ Namun, dalam pelaksanaan jarimah setiap peserta melakukan fungsinya sendirisendiri. tetapi, pada tamalu para peserta harus mempertanggungjawabkan akibat perbuatannya sebagai keseluruhan. Jadi tamalu adalah kejahatan yang dilakukan oleh beberapa

⁴⁷ Hasan, Hamzah, 2012. *Kejahatan Kesusilaan Perspektif Hukum Pidana Islam*, Cet. 1, Alauddin University Press, Makassar, Hal.227.

⁴⁸ Wardatul Jannah Rustam, 2019, *Tinjauan Hukum Pidana Islam Terhadap Tindakan Permufakatan Jahat Untuk Melakukan Tindak Pidana Narkotika*, (tesis Universitas Negeri Sunan Ampel Surabaya, hal. 48.

⁴⁹ Sukmawati, *Turut Serta Melakukan Perbuatan Pidana menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Hukum Islam (Studi Perbandingan)*, Universitas Islam Negeri Makassar, 2016.

orang secara bersama-sama dan terencana. Hal ini ditegaskan di dalam surat al- mudatzir ayat 38 yang menjelaskan :

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

Artinya: Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya.⁵⁰

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

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan Akta Authentik.⁵¹ Menurut Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta Authentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”. Merujuk pada penjelasan yang diberikan oleh Boedi Harsono, penjabaran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan sebagai berikut:⁵²

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan

⁵⁰ <https://tafsirweb.com/11574-surat-al-muddatstsir-ayat-38.html> diakses pada tanggal 22 Agustus 2024 pukul 17.00 WIB.

⁵¹ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, 1989, Bagian I, hal.131.

⁵² Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 “Hukum Tanah Nasional”*, Jakarta: Djembatan, Hal 50

hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;

2. Akta yang dibuatnya adalah Akta Authentik yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha negara;
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan merupakan dokumen keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Akta ini merupakan sebuah relaas, yakni sebuah laporan tertulis yang disusun oleh pembuat akta berisi pernyataan mengenai pelaksanaan suatu tindakan hukum oleh pihak-pihak tertentu di hadapannya pada waktu yang ditentukan dalam akta tersebut;
5. Keputusan yang diambil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai wakil pemerintah adalah menentukan apakah akan menerima atau menolak permintaan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta hukum terkait tindakan hukum yang akan dilakukan di hadapannya. Memberikan keputusan tersebut merupakan tugas yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila syarat-syarat yang diperlukan telah terpenuhi, maka ia wajib menerima permintaan tersebut; sebaliknya, jika terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, maka ia wajib menolak permintaan tersebut.

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan : PPAT adalah

pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵³ Dalam proses pembebanan hak tanggungan melalui Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai bukti sah.⁵⁴ Sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga, maka dia dapat dipertanggungjawabkan secara perdata. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta pertanahan, terutama jika kesalahan tersebut bersifat sengaja dan telah diantisipasi sebelumnya, serta mengakibatkan kerugian pihak lain.

Ketentuan yang mengatur posisi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersedia dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian mengalami beberapa perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

⁵³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3

⁵⁴ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah” (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, November 2021, hal 34. (<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>)

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa: “Setiap peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan mempertimbangkan peran strategis PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan penerimaan negara yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan nasional, maka perlu segera mengeluarkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 5 Mei 1998, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (Berita Negara nomor 52 tahun 1998 dan Tambahan Berita Negara nomor 3746) mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak diumumkan. Rincian pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut diatur dengan sangat terperinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 tahun 1999.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah individu yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diberi tanggung jawab untuk melaksanakan tugasnya di wilayah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta tanah dalam wilayah tugasnya, kecuali dalam situasi khusus yang memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi.⁵⁵ Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang terbatas dalam pembuatan akta-akta terkait dengan tanah, yang terbatas pada wilayah kerjanya.⁵⁶ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 12 peraturan tersebut, disebutkan bahwa daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup seluruh wilayah provinsi. Penentuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus didasarkan pada keputusan Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Selain itu, Pasal 12A menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang termasuk dalam daerah kerjanya. Kemudian, Pasal 12B menyebutkan bahwa

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Djambatan, 2007). Hal 435.

⁵⁶ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, (Yogyakarta:STPN Press, 2020) hal 2.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak untuk mengubah tempat kedudukan atau daerah kerjanya, namun jika perubahan tersebut terjadi di dalam kabupaten/kota yang sama dengan tempat kedudukan sebelumnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberitahukan perubahan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Sementara untuk perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja ke wilayah yang berbeda, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengajukan permohonan kepada Menteri.

2. Tanggung jawab dalam hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun Akta Authentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Selanjutnya, dalam Pasal 2 juga dinyatakan bahwa peran utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menjalankan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan menciptakan akta sebagai bukti sah nya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum terkait dengan tanah tersebut. Lebih rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:⁵⁷

⁵⁷ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam Perusahaan (*inberg*);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan tegas mengatur bahwa dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang yang sah untuk menyusun Akta Authentik terkait dengan tindakan hukum yang terkait dengan pemberian hak tanggungan kepada pihak kreditur sebagai jaminan atas kewajiban pelunasan utang (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kewenangan untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan hak eksklusif yang hanya dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tidak ada pejabat lain yang diamanatkan oleh undang-undang untuk melaksanakannya.

Pembuatan akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan atau mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum

mengikat pihak ketiga, sedangkan pendaftaran pada kantor pertanahan merupakan alat pembuktian yang kuat dan tidak hanya mengikat para pihak yang bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.⁵⁸ Dalam pasal 3 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 dinyatakan: “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Authentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-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

Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain memiliki tugas utama dalam melaksanakan registrasi tanah dengan pembuatan akta tanah, juga memiliki wewenang untuk menyusun Akta Authentik terkait semua tindakan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam

⁵⁸ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta, hal 45

⁵⁹ Salim HS, Op.cit, hal 94

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, dapat dipahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan eksklusif untuk menyusun akta yang berkaitan dengan tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berlokasi di wilayah kerjanya. Hal ini juga dijelaskan bahwa, pada prinsipnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang dalam hal tanah atau satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali jika ada ketentuan lain yang menentanginya. Pelanggaran terhadap aturan ini akan mengakibatkan ketidak sahannya akta tersebut dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dalam transaksi hukum lainnya.

Dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftan tanah sebagai tugas dan wewenang yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Proses hukum harus dilewati terlebih dahulu untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.⁶⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Oleh Pengadilan

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan

⁶⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, 2016, hal. 93-97.

oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya Partij Acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris/PPAT.⁶¹ Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu Akta Authentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari

⁶¹ Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum* vol.20 nomor 1, hlm.52

sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain. Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.⁶²

D. Tinjauan Tentang Konsep Pertanggung Jawaban

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁶³ Konsep tanggung jawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁶⁴

Pertanggungjawaban Pidana dalam bahasa asing pertanggungjawaban

⁶² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126

⁶³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm 62

⁶⁴ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008, hal.136.

pidana disebut sebagai *"toerekenbaarheid"*, *"criminal responsibility"*, *"criminal liability"*. Bahwa pertanggungjawaban pidana dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersangka/terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana (*crime*) yang terjadi atau tidak. Dengan perkataan lain apakah terdakwa akan dipidana atau dibebaskan. Jika ia dipidana, harus ternyata bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggung jawab. Kemampuan tersebut memperlihatkan kesalahan dari petindak yang berbentuk kesengajaan atau kealpaan. Artinya tindakan tersebut tercela tertuduh menyadari tindakan yang dilakukan tersebut.⁶⁵

Pertanggungjawaban pidana adalah suatu perbuatan yang tercela oleh masyarakat yang harus dipertanggungjawabkan pada si pembuatnya atas perbuatan yang dilakukan. Dengan mempertanggung jawabkan perbuatan yang tercela itu pada si pembuatnya, apakah si pembuatnya juga dicela ataukah si pembuatnya tidak dicela. Padahal yang pertama maka si pembuatnya tentu dipidana, sedangkan dalam hal yang kedua si pembuatnya tentu tidak dipidana.⁶⁶ Bahwa bilamana kita hendak menghubungkan petindak dengan tindakannya dalam rangka mempertanggungjawab pidanakan petindak atas tindakannya, agar supaya dapat ditentukan pemidanaan kepada petindak harus diteliti dan dibuktikan bahwa :⁶⁷

⁶⁵ Kanter dan Sianturi. 2002. *"Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya"*. Stora Grafika. Jakarta. Hal. 54

⁶⁶ Roeslan Saleh. 2002. *"Pikiran-pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana"*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hal. 76.

⁶⁷ Kanter dan Sianturi 2002. *"Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya"*. Stora Grafika. Jakarta. Hal. 65.

- a. Subjek harus sesuai dengan perumusan undang-undang; b. Terdapat kesalahan pada petindak;
- b. Tindakan itu bersifat melawan hukum;
- c. Tindakan itu dilarang dan diancam dengan pidana oleh undang-undang (dalam arti luas);
- d. Dan dilakukannya tindakan itu sesuai dengan tempat, waktu dan keadaan lainnya yang ditentukan dalam undang-undang.

Pertanggungjawaban pidana adalah merupakan pertanggungjawaban orang terhadap tindak pidana yang dilakukannya. Dengan demikian, terjadinya pertanggungjawaban pidana karena telah ada tindak pidana yang dilakukan oleh seseorang. Dimana masyarakat telah sepakat menolak suatu perbuatan tertentu yang diwujudkan dalam bentuk larangan atas perbuatan tersebut. Sebagai konsekuensi penolakan masyarakat tersebut, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut akan dicela, karena dalam kejadian tersebut sebenarnya pembuat dapat berbuat lain. Pertanggungjawaban pidana pada hakikatnya merupakan suatu mekanisme yang dibangun oleh hukum pidana untuk bereaksi terhadap pelanggaran atas kesepakatan menolak suatu perbuatan tertentu. Subyek pertanggungjawaban pidana merupakan subyek tindak pidana, karena berdasarkan uraian-uraian diatas telah dibahas bahwa yang akan mempertanggungjawabkan suatu tindak pidana adalah pelaku tindak pidana itu sendiri sehingga sudah barang tentu subyeknya haruslah sama antara pelaku tindak pidana dan yang akan mempertanggungjawabkan

perbuatan pidananya.⁶⁸

E. Tinjauan Umum Tentang Akta

Menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁶⁹ Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.⁷⁰ Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷¹ Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Supomo, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuatnya itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.⁷²

Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan

⁶⁸<http://syarifblackdolphin.wordpress.com/2012/01/11/pertanggungjawaban-pidana/>

Diakses pada tanggal 20 November 2024 pukul 22.06 WIB.

⁶⁹ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia, hal. 1

⁷⁰ Salim HS, Op.cit, hal 67

⁷¹ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷² Supomo, 1971, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Pradnya Paramita, hal. 38

siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷³ Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuat akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.⁷⁴

Akta outentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerduta pasal 1868 Yang berbunyi :
“Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu

⁷³ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hal.1.

⁷⁴ Ibid

ditempat akta itu dibuat”.⁷⁵

Akta Authentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta Authentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.⁷⁶ Menurut C.A.Kraan, Akta Authentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷⁷

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan tanpa ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuanketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).

⁷⁵ M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 566

⁷⁶ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, hal.11.

⁷⁷ Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hal.148.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:⁷⁸

1. Kekuatan pembuktian formal; Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.
2. Kekuatan pembuktian materiil; Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga;
4. Para pihak pada tanggal yang tercantum dalam akta telah menghadap

⁷⁸ Komar Andasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung, Alumni, hal. 35

notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.

Sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannyapun terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (authenticity) akta tersebut. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR (Pasal 164 Rbg, 148 Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*aktaambtelijk*) maupun akta para pihak (*aktapartij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.⁷⁹ Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahann Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atass Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasionall Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan

⁷⁹ R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paranita, hal. 46

masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.⁸⁰ Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain:

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

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi* dan *Waarmerking*.⁸¹

Akta Authentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan,

⁸⁰ Salim HS, Op.cit, hal 81

⁸¹ “Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), ([http://rumah dan tanahdibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang akta-jual-beli-tanah/](http://rumahdan tanahdibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/)), diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 15.00 WIB.

yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, Akta Authentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, Akta Authentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta Authentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPdata yaitu Suatu Akta Authentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu Akta Authentik , yaitu:⁸²

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Subyek hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia itu sendiri sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dan wilayah Republik

⁸² Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 148.

Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak ataupun belum di haki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum di haki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.⁸³ Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan terdapatnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.⁸⁴

F. Tinjauan Umum Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut Islam

Kepemilikan adalah ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'ah. Kepemilikan berarti pula hak khusus yang didapat si pemilik sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran garis hukum syari'ah. Kepemilikan juga menjadi kuasa atas segala yang dimilikinya.⁸⁵ Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan

⁸³ Tatu Afifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.

⁸⁴ Chadidjah Dalimunthe, 2002, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, hal.132.

⁸⁵ M. Faruq an-Nabahan, 2002, *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-3, Yogyakarta: UII Press, Hal. 42

demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.⁸⁶ Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁷ Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Nur (27): 42, yang artinya “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid (57): 7, yang artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”

Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam, baik hak milik

⁸⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31

⁸⁷ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta, hal. 6

individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak.⁸⁸ Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya :

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Artinya : Sungguh, Kami telah menuliskan di dalam Zabur setelah (tertulis) di dalam az-Zikr (Lauh Mahfuz) bahwa bumi ini akan diwarisi oleh hamba-hamba-Ku yang saleh.⁸⁹

Pada ayat yang lalu Allah menerangkan keadaan orang kafir dan orang beriman di akhirat. Pada ayat ini Allah menerangkan ketetapan-Nya tentang orang-orang yang mewarisi bumi. Dan sungguh, telah Kami tulis sebagai suatu ketetapan di dalam Zabur, yang diturunkan kepada Nabi Dawud dan Sulaiman, setelah tertulis di dalam Az-Zikr, yaitu di Lauh Mahfuz, bahwa bumi ini milik-Ku dan akan diwarisi oleh hamba-hamba-Ku yang saleh, yaitu sanggup mengelola bumi dan memakmurkannya, mengambil manfaat dari kekayaan alamnya, serta sanggup memimpin masyarakat dan membangunnya dengan mengikuti petunjuk-Ku.

⁸⁸ Ali Sodikin, "Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh," *Mazhabuna, Jurnal Media Transformasi Pemikiran Islam* 1, no. 6 (2012), hal. 26.

⁸⁹ <https://quran.nu.or.id/al-anbiya/105> diakses pada tanggal 12 November 2024 pukul 12.14 WIB.

Al-qur'an telah memberikan ketentuan-ketentuan pokok mengenai hubungan manusia dengan benda yang dikuasainya. Segala sesuatu yang ada dipermukaan bumi adalah pemberian Allah kepada manusia untuk dikelola dan dimanfaatkan untuk keberlangsungan hidup manusia. QS Al-Luqman/31: 20:

طَا فِي الْأَرْضِ وَأَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَبَاطِنَةً أَلَمْ تَرَوْا أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ مِمَّنْ يَجَادِلُ فِي اللَّهِ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَلَا هُدًى وَلَا كِتَابٍ مُنِيرٍ

Artinya : Tidakkah kamu memperhatikan bahwa Allah telah menundukkan apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi untuk (kepentingan)mu dan menyempurnakan nikmat-Nya untukmu lahir dan batin. Tetapi di antara manusia ada yang membantah tentang (keesaan) Allah tanpa ilmu atau petunjuk dan tanpa Kitab yang memberi penerangan.⁹⁰

Titik berat nasihat-nasihat yang Lukman berikan kepada anaknya adalah larangan berbuat. Melalui ayat ini Allah mengecam mereka yang berlaku syirik padahal di depan matanya terhampar bukti-bukti keesaan-Nya. Tidakkah kamu memperhatikan dengan saksama bahwa Allah telah menundukkan apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi untuk kepentingan-mu dan memenuhi kebutuhanmu? Dia juga menyempurnakan nikmat-Nya untukmu yang bersifat lahir seperti harta dan jabatan, dan yang bersifat batin seperti ilmu, kesehatan, dan keimanan. Akan tetapi, di antara manusia ada yang membantah tentang risalah Nabi Muhammad, syariat, dan keesaan Allah dengan bantahan tanpa dasar ilmu atau petunjuk yang benar dan tanpa Kitab yang memberi penerangan dan bimbingan menuju kebenaran.⁹¹

Menurut hukum Islam, tanah yang diambil alih oleh NegaraIslam

⁹⁰ <https://kalam.sindonews.com/ayat/20/31/luqman-ayat-20> diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 21.34 WIB.

⁹¹ Ibid

dibagi ke dalam tiga bentuk kepemilikan, yaitu:⁹²

1. Kepemilikan pribadi, yaitu eksklusifitas syari'ah yang ada pada setiap individu untuk memanfaatkan barang dan jasa.
2. Kepemilikan publik (umum), yaitu eksklusifitas syari'at yang diberikan kepada masyarakat untuk bersama-sama memanfaatkan tanah yang ada. Ini terjadi semisal pada jalan, sungai, hutan, taman, danau dan sebagainya. Hal ini juga mencakup tanah yang tidak dimiliki secara pribadi, tanah yang ditetapkan untuk penggunaan tertentu dan sumber daya mineral. Pengelolaan kepemilikan umum pada prinsipnya dilakukan oleh Negara, namun dari segi pemanfaatannya dinikmati oleh masyarakat umum.
3. Kepemilikan Negara, yaitu eksklusifitas yang diberikan syari'at atas setiap harta yang hak pemanfaatannya berada di tangan Negara. Ini semisal tanah yang diperoleh dari harta rampasan perang, fai, kharaj, jizyah, 'ushr, kekayaan orang yang tidak memiliki ahli waris dan tanah milik Negara. Tanah jenis ini dipergunakan untuk berbagai keperluan yang menjadi kewajiban Negara, seperti menggaji pegawai, keperluan jihad dan sebagainya.

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak

⁹² Ija Suntana, 2010, *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Bandung: Pustaka Setia, hal.85–89.

terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syariat Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat. Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Q.S Hud :

ط ۙ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ وَالِي تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ
الْأَرْضِ وَأَسْتَغْمِرْكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ ثَابَرُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ

Artinya: Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: "Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)".⁹³

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa Dan Kami mengutus kepada kaum Tsamud saudara mereka, Shaleh. Kemudian dia berkata kepada mereka, "wahai kaumku, sembahlah Allah semata, karena tidak ada tuhan yang berhak disembah bagi kalian kecuali Dia, maka murnikanlah ibadah bagiNya. Dia lah yang memulai penciptaan kalian dari tanah dengan menciptakan bapak moyang kalian, Adam darinya, dan menjadikan kalian orang-orang yang memakmurkannya, maka mohonlah kepadaNya agar berkenan mengampuni dosa-dosa kalian, dan kembalilah kepadaNya dengan taubat nasuha. Sesungguhnya tuhanku dekat kepada orang yang mengikhhlaskan ibadah kepadaNya dan mau bertaubat kepadaNya, lagi mengabulkan

⁹³ <https://tafsirweb.com/3553-surat-hud-ayat-61.html> diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 12.51 WIB.

(permintaannya), bila dia berdo'a kepadaNYa." Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia. Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata al-ardhun شع ح kata yang juga banyak disinggung adalah al-thin طح ء kemudian kata al-turab ظشحدُ yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-ard شع أ diungkap oleh al-Quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16/52-65-

73-77, seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65: ⁹⁴

□ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”. ⁹⁵

Kata-kata al-thin (طَح) terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49, Al-Maidah:5/110, AlAn’am: 6/2, Al-A’raf: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam al-Quran kata-kata al-thin (طَح). Salah satunya yang terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49:

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَائِيلَ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ مِنْ رَبِّكُمْ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُبْرِي الْأَكْمَةَ أَنِّي أَخْلُقُ لَكُمْ مِنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُنْبِئُكُمْ وَالْأَبْرَصَ وَأُحْيِي الْمَوْتَىٰ بِمَا تَأْكُلُونَ وَمَا تَدْخِرُونَ فِي بُيُوتِكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya : Dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka): "Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah; dan aku menyembuhkan orang yang buta sejak dari lahirnya dan orang yang berpenyakit sopak; dan aku menghidupkan orang mati dengan seizin Allah; dan aku kabarkan kepadamu apa yang kamu makan dan apa yang kamu simpan di rumahmu. Sesungguhnya pada yang demikian itu adalah suatu tanda (kebenaran kerasulanku) bagimu, jika kamu sungguh-sungguh beriman.

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani difinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.”⁹⁶ Di kalangan pemikir Islam terjadi perdebatan

⁹⁴ Nurhayati , Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Uinsu*, hal.31-32. <https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/download/1350/1097>

⁹⁵ <https://www.merdeka.com/quran/an-nahl/ayat-65> diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 19.12 WIB

⁹⁶ Al-Raghib Al-Ashfahani, *Al-Mu’jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur’an*, Beirut: Dar AIKutub Al-Ilmiyyah, (2004), hal. 22-23.

teoritis tentang hak kepemilikan tanah. Sebagian mengajukan teori bahwa kepemilikan dalam sistem ekonomi Islam merupakan Jalan Tengah antara kapitalisme dan sosialisme yang Mengakui kepemilikan pribadi sekaligus kepemilikan kolektif. Sistem ekonomi Islam mengambil Jalan Tengah di antara dua ekstrem sistem kapitalis dan sosialis.⁹⁷

Kepemilikan atas tanah oleh seseorang atau kelompok haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat sosial baik dari segi konteks yuridis maupun etika sosial. Islam telah mengatur dan memberi batasan-batasan dalam memperoleh status hak kepemilikan, diantaranya:⁹⁸

1. Hak milik yang di dapatkan melalui tindakan menggarap lahan yang mati atau tidak bertuan. Dalam praktek ini Rasulullah *هو لعل لى لى لى* *و سلم* nakpudihgnem gnaroeses alibapa awhab nautnetek nakirebmem. dan menyuburkan tanah terlantar dalam kurung waktu tiga tahun maka tanah tersebut menjadi miliknya, dan jika dalam waktu tiga tahun tanah tersebut tidak di tanami atau disuburkan maka orang lain dapat mengambil alih tanah tersebut.
2. Perolehan hak milik melalui proses pewarisan dan akad pemindahan hak milik seperti pewarisan, hibah, wasiat, jual-beli serta transaksitransaksi lain yang dihalalkan dalam syariat Islam.

⁹⁷ Ridwan, Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia, (*Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol. VII No. 2, Juli 2013). Hal. 261

⁹⁸ Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007, hal. 31

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Turut Serta Dalam Perbuatan Hukum Atas Akta Jual Beli Yang Dibuatnya Di Jakarta Barat

Pendaftaran tanah diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.”⁹⁹ Mengacu pada hal tersebut, PPAT dituntut untuk berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak atas tanah. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan

⁹⁹ Nurhayati, 2019, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.

yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang, sehingga mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan pihak terkait.”

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT. Selain itu PPAT juga harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. PPAT juga harus memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.¹⁰⁰

AJB memiliki beberapa fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, antara lain:¹⁰¹

1. Bukti adanya transaksi jual beli rumah atau tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual beli rumah atau tanah.

¹⁰⁰ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, hal. 94.

¹⁰¹ Kevin Hernando Pratama, 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ Pn.Jkt.Tim, *Jurnal Hukum Agima*, Volume 4 Nomor 2, Hal.719.
<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/13647/8336/40939>

3. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai.

Pada dasarnya, ketika jual beli terjadi, maka para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjual belikan harus memenuhi syarat objek jual beli, syarat yang dimaksud adalah: penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum dan tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa. Bilamana salah satu syarat materiil tersebut tidak terpenuhi, maka hal tersebut akan menimbulkan akibat hukum yaitu jual beli tanah tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.¹⁰²

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 A.P. Parlindungan mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri.

¹⁰² Wawancara Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn, selaku Pejabat pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Wilayah Jakarta Selatan yang dilakukan pada tanggal 21 November 2024 pukul 20.15 WIB.

Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.¹⁰³

Sehubungan dengan pendapat K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa: “Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu”.¹⁰⁴ Upaya yang Dilakukan Guna Menjamin Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Sistem publikasi pendaftaran tanah dalam suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negaranegara yang

¹⁰³ Supriyadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 164–65.

¹⁰⁴ K. WanjikSaleh, 2000, *HakAndaAtas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 61

menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatife.¹⁰⁵ Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁰⁶

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak

¹⁰⁵ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, hal. 47.

¹⁰⁶ Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 26

yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰⁷ Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.¹⁰⁸

Menurut Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn, adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Yang kemudian di perpanjang dan menjadi permasalahan serius ketika tanah yang akan dan/atau sudah di perjual belikan tersebut adalah bagian dari tanah adat, atas hal tersebut maka pentingnya kewaspadaan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika hendak membuat Akta

¹⁰⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

¹⁰⁸ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (*Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*), hal.. 98-100

Authentik atas tanah tersebut.¹⁰⁹

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai Akta Authentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi

¹⁰⁹ *Ibid*, wawancara Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn.

formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahkaprahan dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.¹¹⁰ Kewenangan PPAT tersebut telah mengalami perjalanan atau tahap yang dapat diuraikan sebagai berikut :¹¹¹

1. Pada awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.
2. Blangko akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (blangko) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (blangko) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut. Pencetakan/penjualan blangko akta PPAT dilakukan oleh yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.
3. Karena pernah terjadi kekurangan/ketiadaan, BPN mengeluarkan

¹¹⁰ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 103

¹¹¹ *Ibid*, hal 103-104

keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan blangko akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.

4. Pada bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.

Jika berbicara mengenai ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Authentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Akta Authentik , Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer

Akta Authentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai Akta Authentik apabila memenuhi 3 unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:¹¹²

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

Peran PPAT yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan khusus yaitu:¹¹³

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan atas Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik;
2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang sudah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka;

¹¹² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal.352.

¹¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 149-150.

3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”* Tanpa adanya Akta Authentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah berada dibawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam hal sertifikat tanah, dalam melakukan suatu perbuatan hukum Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Pegawai Negeri Sipil dalam pembuatan sertifikat yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, surat kuasa yang dilakukan oleh kantor pendaftaran tanah pada saat dikeluarkannya Undang-Undang dinyatakan sah.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT dimulai berdasarkan sistem publikasi negatif dan keharusan menilai dokumen. Tanggung jawab dan fungsi berdasarkan PPAT antara lain:¹¹⁴

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam Akta Authentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Jika melihat bahwa hal ini selaras dengan pendapat Sumiyati, S.H., M.Kn. yang menjelaskan bahwa peran PPAT dalam Pelayanan pada Masyarakat Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Ayat (1)) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta

¹¹⁴ Ana Usmediatun, "Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah", <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 November 2024, Pukul 15:44).

Authentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Realisasinya, PPAT berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Terbitnya Akta Authentik sampai pada diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Atas Tanah. Akta Authentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Jelaslah bahwa peran PPAT dalam pelayanan pada masyarakat adalah memperlancar jalannya proses pensertipikatan hingga dapat diterbitkannya Akta Authentik yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah.¹¹⁵

PPAT tetap berpegang teguh pada tugas pokok dan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

¹¹⁵ Wawancara dengan Sumiyati, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Wilayah Kayong Utara, dilaksanakan pada tanggal 15 November 2024 pukul 19.00 WIB.

Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta Authentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹¹⁶

Dilihat dari pengertian dan tugas pokok, kewenangan PPAT tersebut, maka dalam Pensertipikatan Tanah Hak Milik PPAT telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta Authentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya

¹¹⁶ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Opcit,hal 9.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan Akta Authentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa Akta Authentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui Akta Authentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut Akta Authentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Akta Authentik pada

hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.¹¹⁷

PPAT adalah pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai Akta Authentik . PPAT dapat melaksanakan tugas pembuatan akta tanah baik di dalam maupun di luar kantornya. Hal ini diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.
2. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan

¹¹⁷ *Ibid*, hasil wawancara Sumiyati, S.H., M.Kn.

PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

lebih luas.

Dalam hal ini berdasarkan putusan Pengadilan Nomor: 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt atas nama terpidana Riri Khasmita, S.H., M.Kn., dan Edirianto, S.H., M.Kn. Penuntut umum membuat surat dakwaan dengan bentuk Dakwaan Subsidaritas Komulatif yaitu kesatu Primer Pasal 264 ayat (1) KUHP jo 55 ayat (1) ke (1) KUHP, kesatu Subsidair Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP Dan Pasal 3 UU RI nomor 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang Jo pasal 55 ayat (1) ke-1 Jo Pasal 56 ayat (1) KUHP (Vide Putusan Hal. 6).

Dapat ditinjau dan dilihat dari dakwaaan atas para terdakwa PPAT adapun dengan jenis dakwaa Primair:

Bahwa mereka terdakwa 1.Faridah,SH.,Mkn, dan terdakwa 2.Ina RosainA,SH, dan saksi Riri Khasmita, saksi Edrianto, saksi Dr.Erwin Ruduan, S.S.Sos.,S.H.,M.Kn. (diajukan penuntutan dalam berkas terpisah) pada hari dan tanggal serta yang tidak diingat lagi pada bulan Januari 2016 sampai dengan tahun 2019 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu dalam kurun waktu antara tahun tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 bertempat di kantor Notaris faridah, SH, Jalan Kebun Jeruk, Ruko 3 pilar, Batu Sari, Jakarta Barat, di Kantor Notaris Ina Rosainah, S.H. di Jl. Meruya Ilir Raya 33A Kebun Jeruk Jakarta Barat, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau yang turut serta melakukan perbuatan; pemalsuan surat akta-Akta Authentik ;

yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa pada bulan Januari 2016 terdakwa 1.Faridah,SH.,Mkn, kenal dengan saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto yang saat itu menemui terdakwa 1.Faridah,SH.,Mkn. selaku PPAT yang beralamat Jl. Kebun Jeruk Ruko 3 pilar Batu Sari Jakarta Barat dengan membawa 6 Sertifikat Hak Milik kepunyaan Ny. Cut Indria Martini yang diambil oleh saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto dengan tanpa seijin pemiliknya kemudian berkonsultasi terkait 6 Sertifikat Hak Milik tersebut, kemudian saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto sepakat menyerahkan 6 Sertifikat Hak Milik kepunyaan Ny. Cut Indria Martini tersebut kepada terdakwa 1. Faridah,SH.,Mkn., selaku PPAT untuk dibuatkan penerbitan Akta Jual Beli yang kepemilikannya menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto untuk itu saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto tinggal terima beres sudah dibuatkan Akta Jual Belinya oleh terdakwa 1. Faridah,SH.,Mkn., selaku PPAT.

1. Bahwa terkait pengurusan pembayaran pajak-pajak atas tanah-tanah sesuai Sertifikat Hak Milik sampai menerbitkan Akta Jual Beli menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto tersebut, mereka mengatakan tidak mempunyai modal/biaya, kemudian terdakwa 1.FARIDAH, SH selaku PPAT telah menyiapkan para penyandang/membantu memberikan dana yaitu:
 - a) saksi Mochamad Max Alatas (Broker) memberikan modal untuk pembayaran pajak 2 sertifikat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus

juta rupiah).

- b) saksi Rey Alexander Putra (Vander) memberikan modal sebesar Rp. 650.000.000- (enam ratus lima puluh ribu rupiah),-
- c) saksi Moch Syaf Alatas memberikan modal senilai Rp. 400.000.000. (empat ratus juta rupiah)

Perbuatan terdakwa, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP Jo.Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Dakwaan Subsidair:

Bahwa mereka terdakwa 1.Faridah,S.H.,Mkn, Dan Terdakwa 2.Ina Rosaina,S.H., M.Kn, dan saksi Riri Khasmita, saksi Edrianto, saksi Dr.Erwin Ruduan, S.S.Sos.,S.H.,M.Kn. (diajukan penuntutan dalam berkas terpisah) pada waktu dan tempat sebagaimana diterangkan dalam dakwaan Kesatu Primair diatas, ”mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau yang turut serta melakukan perbuatan; membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada suatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa pada bulan Januari 2016 terdakwa 1.Faridah,SH.,Mkn, kenal dengan saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto saat menemui terdakwa faridah, SH selaku PPAT yang beralamat Jl. Kebun Jeruk Ruko

3 pilar Batu Sari Jakarta Barat membawa 6 Sertifikat Hak Milik untuk berkonsultasi mendapatkan uang dari 6 Sertifikat Hak Milik keluarga Alm.Ny. Cut Indria Martini tersebut, kemudian saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto menyerahkan 6 Sertifikat Hak Milik keluarga Alm.Ny. Cut Indria Martini tersebut kepada terdakwa 1.Faridah, SH, selaku PPAT untuk mengurus pembayaran pajak dan dibuatkan penerbitan Akta Jual Beli yang kepemilikannya menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto.

Bahwa untuk pengurusan pembayaran pajak-pajak atas tanah-tanah sesuai Sertifikat Hak Milik sampai menerbitkan Akta Jual Beli menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto tersebut, mereka mengatakan tidak mempunyai modal/biaya, kemudian terdakwa 1.faridah, SH selaku PPAT menyiapkan para penyandang dananya yaitu:

1. Saksi Mochamad Max Alatas (Broker) memberikan modal untuk pembayaran pajak 2 sertifikat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
2. Saksi Rey Alexander Putra (Vander) memberikan modal sebesar Rp. 650.000.000- (enam ratus lima puluh ribu rupiah),-
3. Saksi Moch Syaf Alatas memberikan modal senilai Rp. 400.000.000. (empat ratus juta rupiah)

Perbuatan terdakwa, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) Jo.Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Dan Dakwaan kedua:

Bahwa mereka terdakwa 1.Faridah,SH.,Mkn, dan terdakwa 2.Ina Rosaina,SH, dan saksi Riri Khasmita, saksi Edrianto dan saksi Dr.Erwin Ruduan, S.S.Sos., S.H.,M.Kn. (diajukan dalam berkas terpisah) pada waktu dan tempat sebagaimana diteangkan dalam dakwaan Kesatu Primair diatas, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau yang turut serta melakukan perbuatan; sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan, menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf p dan huruf h dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan, yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa sekira tahun 2015 bertempat di Jl. Musdalifah No. 5 RT.003 RW.001 Kel. Srengseng, Kec. Kembangan Jakarta Barat saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto secara diam-diam dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan pemiliknya mengambil seluruh Sertifikat Hak Milik Alm. Ny.Cut Indria Martini sebanyak 6 Sertifikat Hak Milik yang disimpan dalam koper dirumah Alm. Ny.Cut Indria Martini lalu pada bulan Januari 2016 diserahkan kepada saksi Faridah, SH selaku PPAT yang beralamat Jl. Kebun Jeruk Ruko 3 pilar Batu Sari Jakarta Barat untuk konsultasi terkait cara mendapatkan uang dari 6 Sertifikat Hak

Milik keluarga Alm.Ny. Cut Indria Martini yang sudah dikuasainya tersebut, selanjutnya dari hasil konsultasi dengan Terdakwa 1.faridah, SH terlebih dahulu dibuatkan AJB menjadi atasnama saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto untuk mempermudah penjualan dan mengagunkannya di Bank.

Bahwa selanjutnya satu persatu ke enam Setifikat Hak Milik ahli waris Ny.Cut Indria Martini tersebut telah dibuatkan oleh terdakwa 1.Faridah, SH selaku PPAT berupa Akta Jual Belinya yang bekerjasama dengan terdakwa 2.Ina Rosaina, SH. selaku PPAT dimana Akta Jual Beli yang dibuat terdakwa 1.Faridah, SH selaku PPAT dan terdakwa 2.Ina Rosaina, SH. selaku PPAT tersebut yang isinya bertentangan dengan benenaran dan menyalahi prosedur pembuatan Akta Notaris dan seolah-olah pihak pemilik Sertifikat Hak Milik tersebut telah datang kekantor notaris menghadap notaris Faridah, SH selaku PPAT dan Notaris INA ROSAINA, SH. selaku PPAT melakukan proses jual beli seolah-olah benar kedua belah pihak itu nyata adanya dan seolah-olah telah membawa dokumen minta dibuatkan Akta Jual Beli, seolah-olah akta tersebut dibacakan dihadapan kedua belah pihak, kemudian saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto menanda tangani akta tersebut sedangkan pihak penjual ditandatangani orang lain yang difigurkan, sehingga terbitlah Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan terdakwa 1.Faridah, SH selaku PPAT dan terdakwa 2. Ina Rosaina, SH. selaku PPAT wilayah Jakarta Barat tersebut dan seolah-olah telah dilakukan proses transaksi

jual beli yang benar antara penjual dengan pembeli, padahal semuanya itu tidak pernah terjadi dan saksi Riri Khasmita dan saksi Edirianto tidak mengeluarkan uang sedikitpun untuk membayar pembelian atas tanah-tanah yang dijual tersebut, demikian juga penjual tidak pernah sedikitpun menerima pembayaran dari jual beli tersebut, bahkan pemilik Sertifikat yang dibuatkan Akta Jual Belinya tidak mengetahui hal itu.

Perbuatan terdakwa, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 Undang undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2010 tentang tindak pidana pencucian uang Jo.Pasal 55 ayat (1) 1 ke-1 Jo.Pasal 56 ayat (1) KUHP.

Dalam dakwaan tersebut terlihat bahwa Penuntut Umum menggunakan Pasal secara komulatif kepada Notaris yaitu melakukan penyertaan dalam tindak pidana pemalsuan. Di dalam dakwaan tersebut terdapat delik penyertaan yang disatukan antara pasal 55 dan pasal 56 KUHP. Konstruksi dakwaan tersebut membuat dakwaan tidak jelas disebabkan peran dari Notaris apakah sebagai pelaku turut serta atau pembantu yang dalam ajaran hukum pidana mempunyai kualifikasi yang hampir sama. Hal ini dapat terlihat dari putusan:

1. Menyatakan terdakwa 1. Faridah, SH.MKn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, S.H.,M.Kn. masing-masing telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang” ;

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa 1. Faridah, SH.MKKn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, SH.MKKn oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan, denda masing-masing Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) namun apabila denda tidak dibayar maka diganti dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) bulan penjara ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh masing-masing Para Terdakwa, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan kepadanya ;
4. Menetapkan agar terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1) Asli SHM No.04041/Srengseng a.n. Cendra Beti seluas 94 m² (belum dibalik nama ke Cut Indria Martini), disita dari Bank BRI Kantor Cabang Tomang Jakarta Barat ;
 - 2) Asli SHM No.715/Kelapa Dua a.n. Ny. Cut Indria Martini seluas 241 m², disita dari Bank BRI Kantor Cabang Jakarta Kota ;
 - 3) Asli SHM No.2249/Srengseng a.n. Fadhlan Karim seluas 171 m² (anak) atas nama Riri Khasmita. Disita dari Bank BRI Kantor Cabang Jakarta Sudirman I Jakarta Pusat ;
 - 4) Asli SHM No.1164/Srengseng a.n. Cendra Beti seluas 237 m² (belum balik nama ke Cut Indria Martini) atas nama Riri Khasmita. Disita dari Bank BCA Jalan Thamrin No.1 Jakarta

Pusat ;

- 5) Disita dari Fadhlán Karim (Asal dari SHM No.5774/Srengseng a.n. Vinta Kurniawaty seluas 399 m² dan SHM No.5773/Srengseng a.n. Nirina Raudatul Jannah seluas 357 m²)

:

- Asli SHM No.09850/Srengseng luas tanah 198 m² atas nama jasmania ;
 - Asli SHM No.09890/Srengseng luas tanah 204 m² atas nama Jasmania ;
 - Asli SHM No.09988/Srengseng luas tanah 200 m² a.n. Muh Fachrozi ;
 - Asli SH selaku SHM No.09851/Srengseng luas tanah 125 m² Warna Putih a.n. Sutrisno (dari Musaro) ;
6. Membebankan kepada para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp.5.000,-(lima ribu rupiah).

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga dalam pembuatan Akta Authentik , PPAT harus bertanggungjawab apabila

terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.¹¹⁸

PPAT dalam hal ini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dikatakan oleh para pihak kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan yang dilakukan PPAT baik yang disengaja atau karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang PP 37 Tahun 1998 sehingga mengakibatkan orang mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

PPAT sebagai pejabat publik, jika dalam melaksanakan tugas tidak sesuai dengan kewenangannya yakni melanggar Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bisa dikenakan tindakan sanksi administratif sampai dengan pemberhentian dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Sanksi administrasi yang dikenakan PPAT akibat melanggar Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

¹¹⁸ Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUNJ, *Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*, Yogyakarta, 2008, hal.32.

Tanggungjawab atas Tanah Beserta benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, Pasal 23 ayat (1) dapat berupa sanksi, yaitu 1) Teguran; 2) Peringatan; 3) *Schorsing* dari keanggotaan IPPAT; 4) Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT; 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Hal ini berkaitan dengan teori pertanggungjawaban hukum menurut Pater Salim berkaitan dengan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik positif maupun negatif, dengan dasar bahwa setiap individu yang melakukan suatu tindakan hukum, baik itu sengaja maupun karena kelalaian, harus bertanggung jawab atas konsekuensi dari tindakan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertindak sebagai pihak yang turut serta dalam pembuatan akta jual beli tanah memiliki tanggung jawab hukum atas segala perbuatannya yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya, karena akta tersebut merupakan perbuatan hukum yang dapat memengaruhi hak-hak pihak lain dan menimbulkan akibat hukum, seperti transfer kepemilikan tanah atau potensi sengketa hukum yang mungkin timbul akibat ketidakabsahan dokumen atau kesalahan dalam proses pembuatannya. Berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum Pater Salim, terdapat dua dimensi tanggung jawab yang relevan bagi PPAT, yaitu pertanggungjawaban subjektif, yang berkaitan dengan kesalahan atau kelalaian PPAT dalam

melaksanakan tugasnya, misalnya jika PPAT tidak melakukan verifikasi yang cukup terhadap keabsahan dokumen atau identitas pihak yang terlibat dalam transaksi, serta pertanggungjawaban objektif, di mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas akibat hukum yang timbul meskipun tidak ada kesalahan langsung, seperti jika akta jual beli yang dibuat kemudian menjadi sumber sengketa terkait status kepemilikan tanah yang tercatat. Pertanggungjawaban hukum ini sangat relevan dalam praktek pembuatan akta jual beli tanah di Jakarta Barat, di mana PPAT wajib melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen yang ada, memastikan bahwa semua prosedur yang ditetapkan oleh hukum pertanahan telah dipatuhi, serta menjaga profesionalisme dalam setiap tahapan proses pembuatan akta untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum yang dapat merugikan pihak lain, baik secara perdata maupun pidana, dan apabila ditemukan cacat hukum pada akta yang telah dibuat, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik melalui jalur pengadilan maupun melalui mekanisme administrasi lainnya yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam hal ini berdasarkan putusan tersebut bahwa 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli dalam hal ini PPAT Faridah, SH.MKn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, S.H.,M.Kn terjerat Pasal 264 ayat (1) KUHP jo 55 ayat (1) ke (1) KUHP, kesatu Subsidair Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1

KUHP Dan Pasal 3 UU RI nomor 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang Jo pasal 55 ayat (1) ke-1 Jo Pasal 56 ayat (1) KUHP.

Dalam analisa kasus tersebut terlihat bahwa Para penghadap dalam pembuatan Akta Jual beli tersebut tidak hadir di hadapan PPAT juga tidak membacakan Akta yang telah dibuatnya di hadapan para pihak dan penandatanganan para pihak tidak dilakukan di hadapan PPAT sehingga kemudian terungkap fakta bahwa yang menandatangani Akta tersebut tidak sesuai dengan identitas yang ada dalam akta jual beli tersebut, sehingga konstruksi dakwaan oleh Pentuntut umum yang mendakwa notaris dengan Pasal Pemalsuan sudah tepat. Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum, Probationis causa berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu.

Kemudian dalam analisa pasal selanjutnya dan dilihat dari fakta persidangan bahwa tidak terlihat peran PPAT di dalam perbuatan materil terdakwa Riri Khasmita yang melakukan tindak pidana pencucian uang

diantaranya dengan cara membeli ruko, investasi pada PT. Kreasindo serta membuka usaha *frozen food* di Padang. Sedangkan dalam teori seseorang yang dituntut dalam pencucian uang, maka harus diungkapkan perbuatan materil dalam upaya untuk menyembunyikan atau menyamarkan hasil dari tindak pidana asal. Dalam perkara ini, tidak tergambar perbuatan PPAT yang menyamarkan hasil dari pemalsuan akta jual beli. Oleh karena itulah, kelalaian notaris/PPAT apalagi kesengajaannya menghasilkan akta yang tidak benar memiliki akibat hukum serius bagi kepentingan para pihak baik pembuat akta maupun yang terkait dengan akta tersebut. Dalam membuat akta notaris dan PPAT harus berpegang pada prinsip kehati-hatian seorang notaris (*prudent notarius principle*), tidak melampaui batas kewenangan (*ultra vires*), prinsip mengenal klien (*Know Your Customer*), dan mengidentifikasi dokumen berupa penulisan, isi, legalitas (*identify for validity*).

Dalam Permenkumham Nomor 9 tahun 2017 tentang penerapan prinsip mengenali pengguna jasa bagi Notaris beberapa hal penting adalah: Pasal 2 ayat 4 Kewajiban menerapkan prinsip mengenali Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan pada saat:

- a. Melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa
- b. Terdapat Transaksi Keuangan dengan mata uang rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit atau setara dengan

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- c. Terdapat Transaksi Keuangan Mencurigakan yang terkait tindak pidana Pencucian Uang dan tindak pidana pendanaan terorisme; atau
- d. Notaris/PPAT meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan Pengguna Jasa.

Pasal 7 (1) Pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a memuat:

- a. Identitas Pengguna Jasa yang memuat: 1. Nama lengkap; 2. Nomor identitas kependudukan, surat izin mengemudi, atau paspor; tempat dan tanggal lahir; 4. Kewarganegaraan; 5. Alamat tempat tinggal yang tercantum dalam kartu identitas; 6. Alamat tempat tinggal terkini termasuk nomor telepon bila ada; dan 7. Alamat di negara asal dalam hal warga negara asing;
- b. Pekerjaan;
- c. Sumber dana;
- d. Hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan Notaris;
- e. Nomor pokok wajib pajak; dan
- f. Informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan tugas serta tanggung jawab PPAT, diketahui bahwa PPAT dalam menjalankan tugasnya tak hanya sebatas pengisian formulir, membacakan, menandatangani serta memberikan cap di akta, namun PPAT dituntut pula bisa menjamin jika akta yang dikeluarkan telah cocok dengan ketentuan hukum yang berjalan. Berbagai pembuatan akta PPAT ialah Akta Authentik serta memiliki peran serta andil yang amat berarti pada lalu lintas hukum, baik hukum privat ataupun publik.¹¹⁹

PPAT dianggap lalai dalam melaksanakan tugasnya bila dalam membuat akta-aktanya melalaikan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 38 hingga Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan serta arahan dari menteri ataupun pejabat yang dipilih, akan dijatuhkan sanksi administratif berbentuk peringatan tertulis hingga pemberhentian jabatan selaku PPAT, dan juga tak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang mengalami rugi yang disebabkan karena mengabaikan ketentuan itu.¹²⁰ Pada prakteknya telah banyak PPAT yang terjebak masalah di Pengadilan baik dari masalah perdata sampai masalah pidana, dimana salah satunya merupakan karena tindakan melawan hukum. PPAT yang melaksanakan alih hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang dilandasi Akta Perikatan Jual Beli yang cacat hukum juga perbuatan melawan hukum yang bisa terjadi

¹¹⁹ Agustina, A. (2016). Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong, (Contoh Kasus : Putusan MA No. 1201/K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1, (No.1), hal.14.

¹²⁰ Dewi, L. W. S. (2016). Implementasi Pasal 39 ayat (1) Huruf D PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak Oleh PPAT Di Kab. Klungkung. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Vol.1, (No.1), hal.6.

karena ketidakhati-hatian PPAT dalam melaksanakan jabatannya, misalnya karena tidak mencermati keabsahan perbuatan jual beli, tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam suatu perjanjian melaksanakan peralihan hak atas tanah, bisa menciptakan perbuatan hukum itu cacat hukum.

Sehingga dalam penelitian ini terlihat bahwa Faridah, SH.,Mkn Ina Rosaina, S.H., M.Kn. bertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli dimana terkategori penyertaan secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang atas akta yang menjadi produk hukum yang dibuatnya. Adapun terkait pemenuhan sanksi dibebankan kepada kedua PPAT tersebut ialah pembebanan sanksi Pidana dan Perdata berupa restitusi, sehingga jika delik secara unsur pidana terbukti maka tidak menjadi gugur atas diri PPAT tersebut untuk melakukan pertanggungjawaban secara hukum atas perbuatan yang dilakukan. Adapun bunyi amar putusan ialah Majelis hakim menjatuhkan pidana terhadap terdakwa 1. Faridah, SH.MKKn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, S.H., M.Kn. oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 2 tahun 8 bulan, denda masing-masing Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) namun apabila denda tidak dibayar maka diganti dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) bulan penjara.

Dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT dijatuhi

maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni : Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, tidak tertutup kemungkinan juga dikenakan kepada PPAT. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut penulis, apapun yang terjadi, seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi

kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT harus bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.

Sehingga berdasarkan Putusan Majelis Hakim sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt bahwa 1. Faridah, SH.MKn dan terdakwa 2. Ina Rosaina, S.H., M.Kn masing-masing telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang atas dasar tidak terpenuhinya syarat formil dan materil dari akta tersebut.

Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum, *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Pembuktian

dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Sehingga beban pertanggungjawaban yang dibebankan kepada PPAT berdasarkan Putusan Majelis Hakim sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt ialah sanksi pidana pokok (Subsider Penjara (1 Bulan) dan Pidana Denda Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) Pidana Penjara Waktu Tertentu (2 Tahun 8 Bulan) dan pidana tambahan.

B. Akibat Hukum Atas Terjadinya Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Oleh Pengadilan Jakarta Barat

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia yang dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjualbelikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, keditipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain Pasal 1458 KUHPerdara tersebut, Pasal 1320 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah

apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.¹²¹ Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.¹²² Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:¹²³

1. Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah);
2. Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan;
3. Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berlaku Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengatur terkait larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab,

¹²¹ Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*, (Notarios:2022), Volume 15 Nomor 1, hal.52

¹²² Sahnun, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, hal.107

¹²³ Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Intrans Publishing, 2016, hal. 198.

mandiri, jujur, dan tidak berpihak.¹²⁴ Apabila cara non litigasi dirasa kurang berhasil atau sesuai dengan kemauan, secara umum penyelesaian sengketa tanah bisa juga dilakukan dengan cara litigasi atau melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.¹²⁵

Adapun analisa kasus berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt ialah Bahwa pada bulan Januari 2016 saksi Riri Khasmita Dan Saksi Edrianto menemui saksi Faridah, SH.MKn selaku PPAT yang beralamat Jl. Kebun Jeruk Ruko 3 pilar, Batu Sari Jakarta Barat membawa 6 Sertifikat Hak Milik keluarga Alm. Ny. Cut Indria Martini tersebut, kemudian saksi Riri Khasmita dan saksi Edrianto menyerahkan 6 Sertifikat Hak Milik keluarga Ny. Cut Indria Martini tersebut kepada saksi Faridah, SH.MKn selaku PPAT untuk diproses penerbitan Akta Jual Beli yang kepemilikannya menjadi atas nama saksi Riri Khasmita dan saksi Edrianto, selanjutnya saksi Faridah, SH.Mkn selaku PPAT membuat surat kuasa jual, pengurusan untuk penjual (Surat Kuasa Penuh) untuk bukti seolah-olah bahwa Ny. Cut Indria Martini memberi kuasa kepadanya yang isinya bertentangan dengan kebenaran.

¹²⁴ Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Kode Etik PPAT”)

¹²⁵ Dian Indrawati (et.al), Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat), *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, 2022, hal.84

Kemudian setelah saksi Riri Khasmita dan saksi Edrianto sudah menandatangani surat kuasa jual, pengurusan untuk penjual (Surat Kuasa Penuh) dikantor saksi Faridah, SH.MKKn selaku PPAT, maka untuk mewujudkan niat jahat saksi Riri Khasmita, Edrianto tersebut, maka saksi Faridah, SH.MKKn selaku PPAT mengajak kerjasama dengan terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos, SH.MKKn untuk dibuatkan Akta Jual Beli terhadap lokasi tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.715/Kelapa Dua atas nama Cut Indria Martini seluas ±241 m² terletak di Jl.H.Raisan No.72, Rt.007/009 Kel. Kelapa Dua, Kec. Kebun Jeruk, Jakarta Barat atas nama Ny. Cut Indria Martini menjadi atas nama saksi Edrianto, selanjutnya saksi Faridah, SH.MKKn selaku PPAT memerintahkan saksi Sri Ani Kusumawati (sebagai staf lapangan) mengetik draf Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019, kemudian melalui saksi Sri Ani Kusumawati (staf lapangan) yang ditemani saksi Riri Khasmita datang ke kantor terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos, SH.MKKn atas perintah saksi Faridah, SH.MKKn selaku PPAT menyerahkan draf Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019 tersebut untuk ditandatangani, diberi nomor dan tanggal serta di stempel sehingga sah menjadi Akta Jual Beli produk terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos, SH.MKKn, dimana para pihak saat itu tidak datang menghadap terdakwa Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos, SH.MKKn, sedangkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, hal semacam itu dilarang.

Bahwa setelah proses transaksi jual beli yang seolah-olah Ny. Cut Indria Martini sebagai penjual dengan saksi Edrianto sebagai pembeli itu seolah olah benar/nyata terjadi, padahal semuanya itu tidak pernah terjadi, semua dokumen persyaratan telah disiapkan oleh pembeli yakni oleh saksi Riri Khasmita saksi Edrianto terhadap 1 (satu) objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.715/Kelapa Dua atas nama Cut Indria Martini dan seolah olah saksi Edrianto sebagai pembeli telah membayar uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) kepada Ny. Cut Indria Martini selaku penjual, padahal semuanya itu tidak pernah terjadi dan saksi Edrianto sedikitpun tidak mengeluarkan uang untuk membayar tanah tersebut, demikian juga pihak penjual tidak pernah sedikitpun menerima pembayaran dari penjual tanah-tanah tersebut, bahkan pemilik Sertifikat yakni Ny. Cut Indria Martini tidak mengetahui hal itu adanya jual beli tersebut, sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019 atas nama pemegang hak saksi Edrianto yang isinya bertentangan dengan kebenaran dan bertentangan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris ;

Bahwa kemudian beberapa sertifikat kepemilikan akhirnya berubah atas nama Edrianto yang kemudian digunakan untuk menjadi jaminan di Bank BCA Cabang Kedoya senilai Rp.1.300.000.000,-(satu miliar tiga ratus juta rupiah), Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019 dan Sertifikat Hak Milik No.715/Kelapa dua tersebut

dijaminkan/diagunkan kembali oleh saksi Riri Khasmita dan saksi EDRIANTO di Bank BRI Jakarta Kota dengan mendapatkan uang sebesar Rp.4.500.000.000,-(empat miliar lima ratus juta upiah) dan uangnya digunakan di transfer masuk kerekening PT. Alternative Media Kreasindo.

Bahwa terhadap uang hasil dari pada kejahatan tersebut diatas, oleh saksi Riri Khasmita dan saksi Edrianto telah menyebar ketempat lain dengan cara dipindahkan melalui “*proceeds of crime*” ke rekening atas nama pihak lain dan/atau pembayaran cicilan, melakukan perbuatan lain seperti menggunakan *proceeds of crime* sebagai agunan pengajual kredit dan mengatasmamakan PT. Lapak Musik Indonesia, PT. Alternative Media Kreasindo, membuka usaha *Frozen Food* dan menggunakan *proceeds of crime* untuk modal usaha yang secara faktual objektif merupakan perwujudan sikap batin atau niat atas unsur dangan tujuan untuk menyembunyikan atau menyamarkan harta kekayaan hasil kejahatan yang dijalankan secara yang sah atau legal untuk mendapatkan keuntungan yang seolah-olah dari sumber yang sah atau *legal*.

Adapun yang menjadi sanksi bagi seorang PPAT selain tanggung jawab administratif, PPAT juga diberi tanggung jawab terkait dengan perpajakan yang merupakan bentuk kewenangan tambahan PPAT yang diberikan Undang-Undang Perpajakan yaitu PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah No 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan

Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHB) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Sedang kewenangan untuk menentukan perlu tidaknya BPHTB divalidasi dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009, menjadi kewenangan Perda masing-masing daerah, karena BPHTB merupakan pajak daerah. Menurut pendapat penulis semestinya instansi pemerintah daerah jelas tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli tersebut, bahkan bisa dikatakan pejabat institusi penda tersebut dapat dikatakan sebagai telah melakukan penyalahgunaan wewenang.

Hal ini selaras dengan Teori keadilan menurut Aristoteles yang terdiri dari keadilan korektif dan keadilan distributif dapat diterapkan dalam menganalisis akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh pengadilan di Jakarta Barat, di mana dalam konteks ini, keadilan korektif berfungsi untuk memperbaiki ketidakadilan yang terjadi akibat suatu perbuatan hukum yang cacat atau merugikan salah satu pihak, seperti apabila akta jual beli tanah tersebut dibatalkan karena adanya penipuan, pemalsuan dokumen, atau pelanggaran prosedur hukum yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah yang tidak sah, yang kemudian mengharuskan pengadilan untuk mengembalikan hak atas tanah kepada pihak yang seharusnya berhak, yaitu pihak yang menjadi

pemilik sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan keadilan distributif memastikan bahwa pembagian hak dan kewajiban dilakukan dengan cara yang adil, misalnya jika pembeli yang telah membayar harga tanah namun tanah tersebut tidak sah peralihannya, maka pengadilan harus memastikan agar pihak pembeli mendapatkan pengembalian uang atau ganti rugi yang setara dengan kerugian yang ditanggungnya, dan jika terjadi transaksi lain yang didasarkan pada akta yang batal, maka transaksi tersebut juga harus dievaluasi ulang dan dibatalkan jika ditemukan ketidakabsahan, dengan demikian, pembatalan akta jual beli tanah oleh pengadilan tidak hanya bertujuan untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan, tetapi juga untuk menjaga prinsip keadilan yang lebih luas dengan memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau mendapatkan keuntungan secara tidak sah, serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat bahwa hukum akan menegakkan keadilan sesuai dengan prinsip moral dan hukum yang telah ditentukan dalam sistem hukum yang berlaku.

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam putusan pengadilan terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat

dalam KUHPperdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Adapun rangkaian sanksi yang dapat dibebankan kepada PPAT ialah:

1. Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:¹²⁶
 - a. Teguran;
 - b. Peringatan;
 - c. Pemecatan Sementara (*Schorsing*) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
 - d. Pemecatan (*Onzetting*) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.”

2. Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan

¹²⁶ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, 2021, hal. 254.

“kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta. Penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi empat kriteria itu secara kumulatif.

3. Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan “sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan

prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan PerkaBPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar. Perlu digaris bawahi bahwa posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam konteks pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu Akta Authentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan Pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP Berdasarkan pengertian dari tindak pidana maka konsekuensi dari perbuatan pidana dapat melahirkan pertanggungjawaban pidana. Pertanggungjawaban pidana ada apabila subjek hukum melakukan kesalahan, karenanya dikenal adanya pameo yang mengatakan tiada pidana tanpa kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*).

Menurut Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn., hal yang harus digaris bawahi bahwa seorang PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas dan dasar hukum tindakan para pihak (penghadap). Hal tersebut berdampak pada akta yang dibuatnya dan berpotensi menimbulkan persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap proses pembuatan akta autentik yang ada indikasi figur palsu yang menggunakan identitas palsu seperti yang ada dalam kasus yang diangkat penulis dalam penelitian ini. Meski pada prinsipnya PPAT tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawaban akan kebenaran materil dalam suatu akta, namun setidaknya PPAT dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya.¹²⁷ Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik antara lain sebagai berikut:

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

¹²⁷ Hasil wawancara dengan Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn., *loc. Cit.*

- 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) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).”

Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat “adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun objeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan). Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya: kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat Akta Authentik , yang berakibat hilangnya otentisitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap atau sempurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta atau surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.¹²⁸

Bentuk upaya tindakan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli, dan proses peralihan hak atas tanah, pada prinsipnya, yakni sepanjang hak dan

¹²⁸ Ibid, Hasil wawancara dengan Putu Asti Nurtjahjati, S.H., M.Kn.

kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai Pasal 52; Pasal 53, dan Pasal 54 PERKABAN; syarat sah perjanjian jual beli sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, serta terpenuhinya tiga (3) ketentuan yang ditentukan hukum adat yaitu tunai, riil, dan terang. Sedangkan bentuk kewajiban dan hak penjual maupun pembeli yang perlu dilaksanakan oleh masing-masing pihak, dalam melakukan proses jual beli. Sedang menurut ketentuan Pasal 1320 BW, untuk memenuhi syarat syahnya sebuah perjanjian jual beli, yakni: adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian, adanya kecakapan para pihak dalam perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Persyaratan pertama (1) dan ke dua (2) berkenan dengan subjek perjanjian, sedang persyaratan yang ke tiga (3) dan ke empat (4) berkenan dengan objek perjanjian. Sedang menurut hukum adat, perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah akibat adanya jual beli mensyaratkan harus memenuhi 3 sifat yaitu tunai; terang, riil atau nyata riil.

Adapun upaya tindakan nyata PPAT dalam memberikan upaya perlindungan hukum terhadap para pihak sebelum pembuatan akta antara lain, yaitu:¹²⁹

1. Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat formil tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait ke PPAT-an diantaranya yaitu Pasal 24

¹²⁹ Hasil wawancara dengan Sumiyati, S.H, M.kn, *Loc.cit.*

PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 51-55 PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.

2. Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat materiil pembuatan akta PPAT. sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 yang bertujuan, yaitu:
3. Akta jual beli harus dibacakan oleh PPAT secara rinci dan PPAT harus menerangkan maksud tujuan dari isi akta secara keseluruhan.
4. Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak secara bersamaan;
5. Saksi-saksi harus terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta;
6. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli harus sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Selain itu, sebagai Pejabat Umum, sudah seharusnya PPAT perlu diberikan perlindungan hukum untuk tetap menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan; merahasiakan akta dan keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta; menjaga Minuta Akta PPAT dan warkah pendukung akta yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol PPAT dalam penyimpanan PPAT. Walaupun dalam hal ini

PJPPAT tidak mengatur secara eksplisit mengenai prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap PPAT, akan tetapi secara prosedur etik, pemanggilan PPAT sebagai saksi tersebut minimal atau tetap harus memberi tahu Ikatan Pejabat Pembuat Akta tanah (IPPAT) sebagai pengawas PPAT, dan/atau apabila pihak kepolisian dalam hal ini penyidik hendak meminta keterangan dari PPAT, akan lebih bijak pihak penyidik yang datang ke kantor. Di sisi lain menjadi kewajiban formal dan terstruktur dari IPPAT untuk melakukan pendampingan kepada PPAT yang dipanggil oleh penyidik, kejaksaan dan hakim. Berkaitan dengan hal tersebut hendaknya perlu adanya Peraturan Kepala BPN RI perihal pemanggilan PPAT penegak hukum (penyidik, kejaksaan, dan hakim maupun penyitaan minuta akta PPAT untuk menghindari kesemenaan dari oknum tertentu.¹³⁰

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuanketentuan tersebut. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual

¹³⁰ *Ibid*, hasil wawancara Sumiyati, S.H, M.Kn.

beli yang menyimpang dari syarat formil serta syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja bisa dikenakan sanksi administratif tetapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Maka dapat dianalisa bahwa perlindungan hukum terhadap PPAT sendiri berdasarkan peraturan jabatannya, bentuk perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Sebagian besar peraturan yang dilanggar oleh PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT dalam pembuatan Akta Authentik dibidang pertanahan. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang terkait dengan keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak dalam memberikan sanksi terhadap PPAT jika melanggar peraturan dan Perundang-Undangan, dengan mengeluarkan surat keputusan (KTUN), dan apabila dalam hal ini PPAT tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh BPN, maka keputusan tersebut akan menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal ini, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama. Terkait dengan pengawasan terhadap PPAT, perlu mekanisme pengawasan baik yang bersifat preventif maupun represif sesuai Peraturan Jabatan PPAT Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998, yang

pelaksanaannya diatur dalam Pasal 65-68 PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT; melalui organisasi profesi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan Pasal 28 ayat (2) huruf c PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, disebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan (BPN) karena melanggar kode etik profesi.

Penjatuhan sanksi pidana kepada PPAT bisa dijalankan sejauh individu PPAT sudah membuat surat palsu ataupun memanipulasi akta dengan kualifikasi tindak pidana. Syarat materil serta formil tata cara pembuatan akta PPAT ialah bermacam aspek formal yang wajib dijalani pada pembuatannya berhubungan dengan tugas PPAT. Penyimpangan pada syarat materil serta formil pedoman pembuatan akta, PPAT wajib diamati berlandaskan dari aspek formal itu berdasar ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai PPAT. Maksudnya bila seseorang PPAT melaksanakan pelanggaran aspek formal, sehingga sanksi yang bisa dikenai merupakan sanksi perdata serta administratif bergantung pada kategori pelanggarannya ataupun sanksi kode etik IPPAT, alhasil pengkualifikasian pelanggaran aspek formal itu sesuatu tindak pidana ialah sesuatu perbuatan tanpa dasar hukum yang tak bisa dipertanggungjawabkan. Aspek formal sesuatu akta PPAT bisa jadi dasar ataupun batas memidanakan PPAT apabila berbagai aspek formal itu

terbukti dengan sengaja (penuh rasa sadar, keinsyafan serta tindakan terencana PPAT yang berkaitan) bahwa akta yang dibuat PPAT jadi alat menjalankan tindak pidana. Selain itu PPAT dengan sadar dan sengaja bersamaan dengan pihak terkait menjalankan perbuatan hukum yang diketahuinya sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Diberikan sanksi pidana kepada PPAT bisa dijalankan sejauh mana batasan itu dilanggar, maksudnya selain mencukupi perumusan pelanggaran yang ada di aturan perundang-undangan mengenai PPAT, Kode etik IPPAT harus mencukupi perumusan di Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Penjatuhan Sanksi Terhadap PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Cacat Hukum, PPAT yang menjalankan tugasnya dengan mengacuhkan berbagai ketentuan di pasal 38, pasal 39 serta pasal 40 serta ketentuan dan arah dari Menteri atau Pejabat yang dipilih dijatuhi sanksi administratif berupa teguran tertulis hingga pemberhentian jabatan (Pasal 10 PJPPAT), dan ketentuan pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, ialah bagi anggota yang melanggar kode etik bisa dijatuhi sanksi seperti teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*) keanggotaan IPPAT, pemberhentian (*onzetting*) keanggotaan IPPAT, dan pemberhentian tak hormat dari keanggotaan IPPAT. Dijatuhinya sanksi di atas didasarkan berdasar kualitas dan kuantitas pelanggaran oleh anggota itu (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan jalannya tugas PPAT dijalankan Kepala BPN (Pasal 65 juncto

Pasal 1 angka 10 PERKABAN No. 23 Tahun 2009).

Berdasar pembahasan yang telah dijabarkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT dalam menjalankan tugasnya sangat mungkin untuk melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan. Tanggung jawab PPAT pada akta jual beli yang dibuatnya yang tak sejalan dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau terbukti melanggar atas tugas dan jabatannya yang bisa menyebabkan akta yang dibuatnya memiliki kecacatan hukum yang didasarkan ada penyimpangan pada syarat formal dan materil dari tata cara pembuatan akta. Ketetapan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengemukakan, PPAT bertanggung jawab dengan pribadi atas dilaksanakannya tugas dan jabatannya tiap pembuatan akta. PPAT punya tanggung jawab secara administratif dan keperdataan juga. PPAT bisa dikenai atau dijatuhi sanksi-sanksi Administrasi, perdata dan pidana. Sanksi Administratif yakni PPAT yang berkaitan bisa dijatuhi sanksi teguran, peringatan, *schorsing*, *onzetting* dan pemberhentian jabatan secara tak hormat dan pengenaan denda administratif dikarenakan melanggar larangan atau lalai atas kewajibannya. Sanksi Perdata yakni bila akta PPAT yang seharusnya mempunyai kekuatan hukum sempurna jadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, atau dikatakan batal. Sanksi Pidana yakni penjatuhan sanksi pidana pada PPAT bisa dijalankan sepanjang individu PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai tindak pidana. Dalam peranannya selaku pejabat umum, PPAT harus memberikan jasa

ataupun pelayanan pada masyarakat dengan bijak serta sebaikbaiknya serta senantiasa berpedoman pada peraturan yang ada, sehingga meminimalisir sanksi berkaitan dengan adanya ketetapan aturan perihal pertanggungjawaban PPAT kepada akta yang dibuatnya.

Menurut Sumiyati, S.H, M.Kn. dapat dilihat bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, tentunya dapat mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum, tergantung pada kesalahan yang dilakukan. Beberapa akibat hukum yang mungkin timbul dapat berupa:¹³¹

1. Pembatalan Akta Tanah jika kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebabkan akta tanah yang dibuatnya menjadi cacat atau tidak sah menurut hukum, maka akta tanah tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan atau oleh pengadilan.
2. Pertanggungjawaban Perdata pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dipertanggungjawabkan secara perdata atas kesalahannya. Ini berarti mereka dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta tanah.
3. Sanksi Administratif di beberapa yurisdiksi, ada sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan kesalahan. Sanksi ini dapat berupa teguran, denda, atau

¹³¹ Ibid, Sumiyati, S.H, M.Kn.

pencabutan lisensi untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Pelanggaran Pidana jika kesalahan yang dilakukan termasuk dalam pelanggaran pidana, misalnya penyalahgunaan wewenang atau pemalsuan dokumen, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dituntut pidana. Ini dapat mengakibatkan hukuman berupa denda atau bahkan hukuman penjara, tergantung pada beratnya kesalahan yang dilakukan.
5. Penghapusan dari Daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus-kasus yang sangat serius, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dihapus dari daftar yang memungkinkan mereka untuk menjalankan fungsi dan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di masa depan.

Adapun yang menjadi akibat hukum atas akta yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt dapat dilihat berdasarkan konsep pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif dan/atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga berdasarkan putusan Pengadilan atas produk hukum berupa:

1. Asli SHM No.04041/Srengseng a.n. Cendra Beti seluas 94 m² (belum dibalik nama ke Cut Indria Martini), disita dari Bank BRI Kantor

Cabang Tomang Jakarta Barat ;

2. Asli SHM No.715/Kelapa Dua a.n. Ny. Cut Indria Martini seluas 241 m2, disita dari Bank BRI Kantor Cabang Jakarta Kota ;
3. Asli SHM No.2249/Srengseng a.n. Fadhlan Karim seluas 171 m2 (anak) atas nama Riri Khasmita. Disita dari Bank BRI Kantor Cabang Jakarta Sudirman I Jakarta Pusat ;
4. Asli SHM No.1164/Srengseng a.n. Cendra Beti seluas 237 m2 (belum balik nama ke Cut Indria Martini) atas nama Riri Khasmita. Disita dari Bank BCA Jalan Thamrin No.1 Jakarta Pusat ;
5. Disita dari Fadhlan Karim (Asal dari SHM No.5774/Srengseng a.n. Vinta Kurniawaty seluas 399 m2 dan SHM No.5773/Srengseng a.n. Nirina Raudatul Jannah seluas 357 m2) :
 - Asli SHM No.09850/Srengseng luas tanah 198 m2 atas nama jasmania ;
 - Asli SHM No.09890/Srengseng luas tanah 204 m2 atas nama Jasmania ;
 - Asli SHM No.09988/Srengseng luas tanah 200 m2 a.n. Muh Fachrozi ;
 - Asli SH selaku SHM No.09851/Srengseng luas tanah 125 m2 Warna Putih a.n. Sutrisno (dari Musaro) ;

Menurut Bapak Bripka Slamet Susanto, S.Kom menyampaikan bahwa akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh pengadilan

ialah dinyatakan batal demi hukum dan kesemuanya dikembalikan seperti semula kepada Alm. Cut Indria Martini yang dalam hal ini menjadi ahli warisnya Almarhumah ialah Kembali kepada Nirina Zubir.¹³² Adapun yang menjadi Penyebab permasalahan karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang ikut menjerat PPAT sehingga berakibat akta tersebut batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*). Seperti kasus penulis angkat dalam putusan Nomor 248/P/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, terdapatnya identitas dan tanda palsu salah satu pihak yang seakan-akan menjadi penjual menunjukkan bahwa Notaris/PPAT dalam melakukan pembuatan akta tidak cermat dan berhati-hati ketika melakukan pengenalan penghadap, karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Dalam hal ini PPAT, memiliki tanggung jawab atas segala akta yang telah dibuatnya. Apabila suatu aktanya terdapat unsur cacat hukum yang kemudian dapat dibatalkan atau batal demi hukum maka PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya baik atas kesalahan atau bukan kesalahannya. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan AJB yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan.¹³³ Adapun bentuk tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kesalahan yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang bersangkutan

¹³² Hasil wawancara bersama Bapak Bripka Slamet Susanto, S.Kom, Subdit Harda Ditreskrim Polda Metro Jaya, yang dilakukan pada tanggal 2 November 2024 pukul 12.30 WIB.

¹³³ *Ibid.*

yang pada akhirnya menimbulkan akibat hukum, terdapat 4 sanksi yang dapat dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan, yaitu: Sanksi perdata, Sanksi pidana, Sanksi administrasi dan; Sanksi kode etik dan jabatannya.

Sanksi yang diberikan merupakan konsekuensi yang harus diterima notaris akibat dari kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta. Adapun perihal penjatuhan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.¹³⁴ Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, mengatur sanksi sebagai akibat dari dilakukannya, yaitu: “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan

¹³⁴ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung: Refika Aditama, hal.24

tersebut.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, Pelanggaran yang dilakukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk kepada ketentuan perundang-undangan lain, disamping itu sebagai Anggota perkumpulan IPPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan dapat juga dikenai sanksi mulai dari teguran sampai pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bentuk pertanggung jawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli yang dibuatnya di Jakarta Barat dapat dilihat dari PPAT yang melaksanakan alih hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang dilandasi yang cacat hukum karena penyimpangan asas ketidakhati-hatian PPAT dalam melaksanakan jabatannya. Sehingga dalam penelitian ini terlihat bahwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H., M.Kn. terkategori sebagai pihak turut serta dalam perbuatan hukum atas akta jual beli dimana terkategori penyertaan secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang atas akta yang menjadi produk hukum yang dibuatnya sehingga Para terdakwa dibebani pidana pokok dan pidana tambahan yang berakibat terhadap akta dinyatakan batal demi hukum.
2. Akibat hukum atas terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) oleh pengadilan Jakarta Barat ialah dinyatakan batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*) dan kesemuanya dikembalikan seperti semula kepada Alm. Cut Indria Martini yang dalam hal ini menjadi ahli warisnya Almarhumah ialah Kembali kepada Nirina Zubir, dimana atas ketidakhati-hatian PPAT dalam membuat produk hukumnya

berdasarkan putusan Nomor 248/P\Pid.B/2022/PN Jkt.Brt serta dibebani pidana penjara yang menjadi pidana pokok masing-masing selama 2 tahun 8 bulan, denda masing-masing Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) namun apabila denda tidak dibayar maka diganti dengan pidana penjara masing-masing selama 1 bulan penjara.

B. SARAN

1. Bagi Masyarakat hendaknya melakukan prinsip kehati-hatian agar tidak mempercayakan segala hal yang berkaitan dengan penguasaan suatu benda kepada orang lain. Kemudian sebagai akibat hukum pembatalan akta oleh Hakim terhadap akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT, maka notaris terhadap akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapannya dalam hal ini dengan adanya aturan-aturan yang mengatur tentang akta autentik dan akibat hukum apabila tidak sesuai dengan aturan.
2. Pentingnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk benar-benar diharapkan untuk sangat memperhatikan dalam pembuatan akta tanah agar tidak terjadi kesalahan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, karena itu sudah semestinya kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak sehingga mengurangi dampak dari akta dapat dibatalkan ataupun akta batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qur'an Surat Al-baqarah 284.

B. Buku

Andi P, (2015), "Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?", Perwira Md Nusantara, Surabaya.

A.P Parlindungan, (1989), *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Bagian I.

Ashofa Burhan, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.

Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media.

Adami Chazawi, Adami Chazawi, 2011, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

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

Adrian Sutedi, (2012), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Andi Sofyan dan Nur Azisa, (2016), *Hukum Pidana Materiil & Formil*, USAID.

Akhmad Mujahidin, (2007) *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

A Djazuli. (2000). *Fiqh Jinayah (Upaya Menanggulangi Kejahatan dalam Islam)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Ahmad Hanafi, (1993), *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Bulan Bintang.

Al-Raghib Al-Ashfahani, (2004), *Al-Mu''jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur'an*, Beirut: Dar AlKutub Al-Imiyyah.

Adrian Sutedi, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta.

Anonim, (2007), *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta.

- AP, Parlindungan, (1990), *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan VI, Alumni, Bandung,
- Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional"*, Jakarta: Djambatan.
- Bachtiar Effendi, (1993), *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni.
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, (2020), *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta:STPN Press.
- Barda Nawawi Arief, *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*, Penerbit; Badan Penyediaan Bahan Kuliah Fh Undip, Semarang, 2012.
- Barda Nawawi Arief, (2012), *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*, Penerbit; Badan Penyediaan Bahan Kuliah Fh Undip, Semarang.
- Boedi Harsono, (2007), *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Chadidjah Dalimunthe, (2002), *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan.
- Dede Rosyada, (1992), *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Jakarta: Lembaga Studi Islam danKemasyaratan.
- Daeng Naja, (2012), *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia.
- Erdianto Effendi, (2011), *"Hukum Pidana Indonesia"*, (Bandung: Refika Aditama.
- Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Firdaus, (2010), *Pancasila*, Riau, Suska Press.
- Frans Maramis, (2012), *Hukum Pidana Umum dan Tertulis di Indonesia*, Jakarta:Rajawali Pers, Ed ke-1.
- Gunawan Wijaya, (2002), *JualBeli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- H.S Salim, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Hasan, Hamzah, (2012). *Kejahatan Kesusilaan Perspektif Hukum Pidana Islam*, Cet. 1, Alauddin University Press, Makassar.
- Hans Kelsen, (2008), *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Habib Adjie, (2009), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, (2010), *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Husni Thamrin, (2011), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo).
- Irawan Soerodjo, (2002), *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Ija Suntana, (2010), *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Bandung: Pustaka Setia.
- Komar Andasasmita, (1983), *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung, Alumni.
- K. Martono, (2011), *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- K. WanjikSaleh, (2000), *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kanter dan Sianturi. (2002). *“Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya”*. Storia Grafika. Jakarta.
- M. Yahya Harahap, (2010), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Luthman Hadi Darus, (2017), *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta.
- M. Faruq an-Nabahan, (2002), *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-3, Yokyakarta: UII Press.
- M. Isa Arif, (1978), *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta.
- Mura P. Hutagalung, (1985), *Hukum Islam dalam Era Pembangunan*,

Jakarta: Ind. Co., cet. ke 1.

- M. Faruq an-Nabahan, (2002), *Sistem Ekonomi Islam, alih bahasa Muhadi Zainuddin*, Cet-3, Yogyakarta: UII Press.
- Moleong, Lexy J., (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.
- M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Utrecht dalam Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Roeslan Saleh. (2002). "*Pikiran-pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana*". Ghalia Indonesia. Jakarta.
- R. Subekti, (1995), *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paranita.
- Supomo, (1971), *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Supriyadi, (2007), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sahnan, (2016), *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Subekti, (1980). *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT Pradnya Paramitra.
- Sudarsono, (2007). *Kamus Hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Sukmawati, *Turut Serta Melakukan Perbuatan Pidana menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Hukum Islam (Studi Perbandingan)*, Universitas Islam Negeri Makassar, 2016.
- Sudikno Mertokusumo, (1998), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Soekidjo Notoatmojo, (2010), *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, (1979). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Soenarto Soerodibroto, (2009), *KUHP dan KUHP dilengkapi Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad*, Jakarta :Rajawali Pers, Ed ke-5.

Sukardi, (2003), *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan praktiknya*, Jakarta, Bumi Aksara.

Sayyid Quthb, (1984). *Keadilan Sosial dalam Islam*, Terj. Afif Mohammad, Bandung : Pustaka.

Solahudin Pugung, (2021), *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta.

Sahnan, (2016). *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.

Urip Santoso, (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah;Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group.

Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, (2016), *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*, Malang, Intrans Publishing.

Taqi al-Din an-Nabhani, (1996), *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Surabaya: Rislah Gusti.

Zainudin Ali, (2010), *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kitab Undang-Undang Kompilasi Hukum Islam;
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana;
- e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- f) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Afiful Ikhwan, Metode Simulasi Pembelajaran dalam Perspektif Islam, ISTAWA, Jurnal Pendidikan Islam, Vol. 02, No. 02, 2017, hal. 6.
- Agustina, A. (2016). Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong, (Contoh Kasus : Putusan MA No. 1201/K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1, (No.1), hal.14.
- Ana Usmidiatun, " Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah", <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 November 2024, Pukul 15:44 WIB).
- Ali Sodiqin, "Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh," *Mazhabuna*, Media Transformasi Pemikiran Islam 1, no. 6 (2012), hal. 26.
- Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUN, *Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*, Yogyakarta, 2008, hal.32.
- Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum* vol.20 nomor 1, hlm.52
- Dewi, L. W. S. (2016). Implementasi Pasal 39 ayat (1) Huruf D PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak Oleh PPAT Di Kab. Klungkung. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Vol.1, (No.1), hal.6.
- Dian Indrawati (et.al), Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat), *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, 2022, hal.84
- Debora Riny Lumolos, Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara di Kecamatan Mapanget Kota Manado, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksektif/article/view/2365> pada tanggal 27 Agustus 2024, pukul 11.00 WIB.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)", (Tesis Program Studi Magister

Kenoktariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100.

Herlien C. Kamea, 2016, Penegakan Hukum Pidana Terhadap Kejahatan Perdagangan Orang Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007. *Lex Crime*, Vol. V, No. 2. Hal.131.

<http://syarifblackdolphin.wordpress.com/2012/01/11/pertanggungjawaban-pidana/> Diakses pada tanggal 20 November 2024 pukul 22.06 WIB.

<https://www.detik.com/hikmah/quran-online/an-nisa/tafsir-ayat-93-586> diakses pada tanggal 21 Agustus 2024 pukul 16.00 WIB.

<https://tafsirweb.com/11574-surat-al-muddatstsir-ayat-38.html> diakses pada tanggal 22 Agustus 2024 pukul 17.00 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-anbiya/105> diakses pada tanggal 12 November 2024 pukul 12. 14 WIB.

<https://kalam.sindonews.com/ayat/20/31/luqman-ayat-20> diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 21.34 WIB.

<https://tafsirweb.com/3553-surat-hud-ayat-61.html> diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 12.51 WIB.

Nurhayati , Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Uinsu*,hal.31-32.
<https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/download/1350/1097>

<https://www.merdeka.com/quran/an-nahl/ayat-65> diakses pada tanggal 11 Kevin Hernando Pratama, 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ Pn.Jkt.Tim, *Jurnal Hukum Agima*, Volume 4 Nomor 2, Hal.719.

<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/13647/8336/40939> November 2024 pukul 19.12 WIB.

<https://www.kompas.tv/entertainment/319597/3-notaris-ppat-divonis-ringan-kakak-nirina-zubir-kecewa-ragu-mafia-tanah-bisa-dilawan> diakses pada tanggal 29 Agustus 2024 pukul 13.23 WIB.

Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*, (Notarios:2022), Volume 15 Nomor 1, hal.52.

- Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), ([http://rumah dan tanah dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/](http://rumahdanbogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/)), diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 15.00 WIB.
- Tatu Afifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.
- Tommy J Bassang, 2015, Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Deelneming, *Jurnal: Lex Crime*, Vol. IV, No.5, hal. 127.
- Ridwan, Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia, (*Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol. VII No. 2, Juli 2013). Hal. 261
- Mahfiana, Layyin, Konsepsi Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri, (*Buana Gender - Vol. 1, Nomor 1, Januari – Juni 2016*), hlm 30.
- Nurhayati, 2019, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.
- Wisman Goklas, 2014, Medepleger yang Dinyatakan Bersalah Tanpa Dipidananya Pleger dalam Perkara Tindak Pidana Pembunuhan Berencana, *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 2.
- Wardatul Jannah Rustam, 2019, *Tinjauan Hukum Pidana Islam Terhadap Tindakan Permufakatan Jahat Untuk Melakukan Tindak Pidana Narkotika*, (tesis Universitas Negeri Sunan Ampel Surabaya, hal. 48.