

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT DI HADAPANNYA**

(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)

TESIS



Oleh:

ROSIDA BEKTI

NIM : 21302300126

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT DI HADAPANNYA**

(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)

TESIS

Diajukan untuk Penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Oleh:

ROSIDA BEKTI

NIM : 21302300126

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT DI HADAPANNYA**

(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)

TESIS

Oleh:

ROSIDA BEKTI

NIM : 21302300126

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal, 13 Agustus 2025



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

NIDN : 06-2105-7002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 06-2004-6701

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT DI HADAPANNYA**

(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)

TESIS

Oleh:

ROSIDA BEKTI

NIM : 21302300126

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal, 29 Agustus 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Dewan Penguji:

Ketua,



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

NIDN : 0620046701

Anggota



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

NIDN : 0621057002

Anggota



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

NIDN: 0617026801

Mengetahui,

Dean Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rosida Bekti
NIM : 21302300126
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapannya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)**" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara Penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

UNISSULA

جامعة سلطان أبجويج الإسلامية

Semarang, 13 Agustus 2025

Yang menyatakan



Rosida Bekti

NIM. 21302300126

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rosida Bekti

NIM : 21302300126

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapannya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 13 Agustus 2025

Yang menyatakan



Rosida Bekti

NIM. 21302300126

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Harus ada spasi agar tulisan bisa terbaca, harus ada jeda agar kalimat bisa tereja, harus ada henti agar langkah salah dapat diperbaiki, mari terus mendewasa, agar mengerti kapan harus berhenti dan kapan melangkah lagi.”

-Ustadzah Halimah Alaydrus-

PERSEMBAHAN:

Tesis ini Penulis persembahkan untuk;

- Kedua keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan, doa, semangat, dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
- Teman-teman yang telah menemani dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapannya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG)”**. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum. selaku pembimbing tesis dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu

untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terimakasih kepada Bapak Dr Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., Notaris PPAT Kabupaten Semarang yang telah bersedia memberikan kesempatan penulis untuk belajar di Kantor Notaris/PPAT.
8. Terimakasih kepada keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
9. Terimakasih kepada Adella Fania, S.H., M.Kn., selaku sahabat penulis yang telah bersedia untuk berdiskusi dan menemani proses penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
10. Terimakasih kepada sahabatku tersayang Anna Cumill, Risma Selinda, Nabila Kartika, Izta Aulia, SR ANALOG, dan teman-teman seperjuangan Mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2023.
11. Terimakasih kepada teman-teman Rocce Blooms yang sudah ikut serta membersamai perjalanan penulis serta semua pihak yang tak dapat disebutkan satu persatu.
12. *Last but not least*, untuk diri Penulis sendiri Rosida Bekti. Terimakasih sudah menjadi orang yang selalu berfikiran positif, selalu semangat berjuang dan jangan lupa selalu beribadah dan bersyukur.

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.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 13 Agustus 2025

Yang menyatakan



Rosida Bekti

NIM. 21302300126



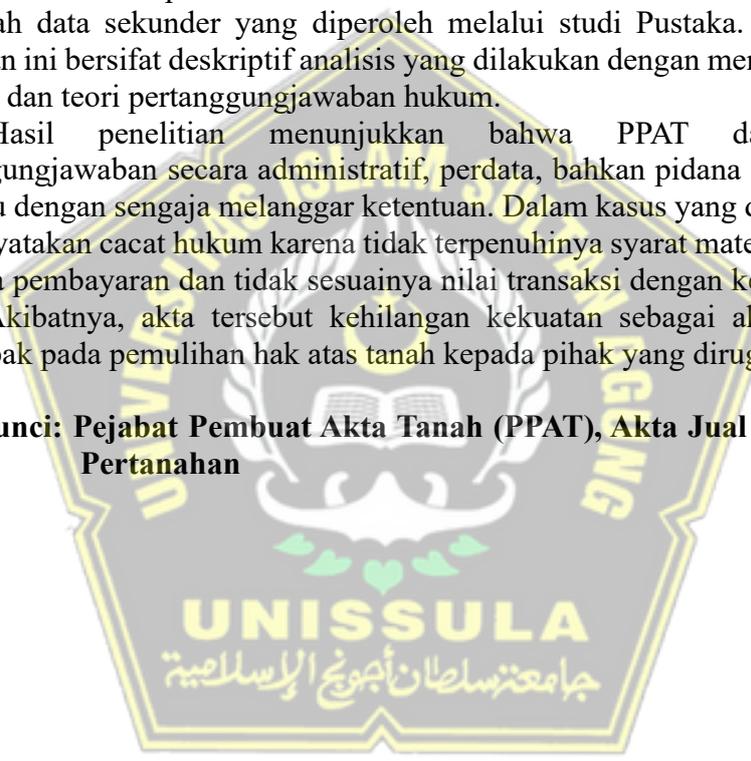
ABSTRAK

Pembuatan akta jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Namun, dalam praktiknya sering terjadi sengketa yang timbul apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab PPAT dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya, serta menelusuri akibat hukum terhadap akta jual beli tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi Pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang dilakukan dengan menggunakan teori keadilan dan teori pertanggungjawaban hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, bahkan pidana apabila terbukti lalai atau dengan sengaja melanggar ketentuan. Dalam kasus yang dikaji, Akta Jual Beli dinyatakan cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat materil, yaitu belum lunasnya pembayaran dan tidak sesuai nilai transaksi dengan kesepakatan para pihak. Akibatnya, akta tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta otentik dan berdampak pada pemulihan hak atas tanah kepada pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual Beli, Sengketa Pertanahan



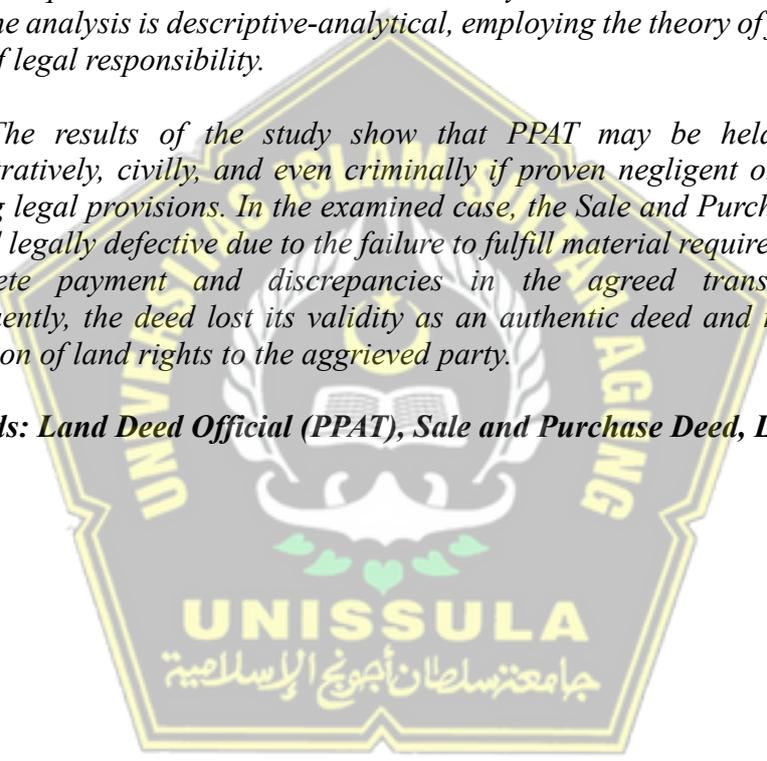
ABSTRACT

The making of a sale and purchase deed must be carried out before a Land Deed Official (PPAT) as a public official authorized to draw up authentic deeds. However, in practice, disputes often arise when the deed does not fulfill the formal and material requirements as stipulated by law. This research aims to analyze the responsibility of PPAT in land disputes arising from sale and purchase deeds made before them, as well as to examine the legal consequences of such deeds.

This study applies a normative juridical approach with a case study of the Decision of the Semarang High Court Number 117/PDT/2023/PT SMG. The research is qualitative in nature, with secondary data obtained through literature study. The analysis is descriptive-analytical, employing the theory of justice and the theory of legal responsibility.

The results of the study show that PPAT may be held accountable administratively, civilly, and even criminally if proven negligent or intentionally violating legal provisions. In the examined case, the Sale and Purchase Deed was declared legally defective due to the failure to fulfill material requirements, namely incomplete payment and discrepancies in the agreed transaction value. Consequently, the deed lost its validity as an authentic deed and resulted in the restoration of land rights to the aggrieved party.

Keywords: *Land Deed Official (PPAT), Sale and Purchase Deed, Land Dispute.*



DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teoritis.....	12
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II KAJIAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	23
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	26
3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
4. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	33
5. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	34
6. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	35
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan	35

1.	Pengertian Sengketa Pertanahan	35
2.	Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan	37
C.	Tinjauan Umum Tentang Akta	42
1.	Pengertian Akta	42
2.	Macam-Macam Akta	43
3.	Fungsi Akta PPAT	45
D.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah secara Umum	46
1.	Pengertian Jual Beli Tanah secara Umum	46
2.	Dasar Hukum Jual Beli Tanah	50
E.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Islam	51
1.	Pengertian Jual Beli dalam Hukum Islam	51
2.	Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam	53
3.	Syarat Jual Beli	54
4.	Dasar Hukum Jual Beli menurut Hukum Islam	55
5.	Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		60
A.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli	60
1.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Secara Umum	60
2.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Apabila Terjadi Sengketa	69
B.	Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menjadi Objek Sengketa	99
BAB IV PENUTUP		104
A.	Simpulan	104
B.	Saran	105
DAFTAR PUSTAKA		106
LAMPIRAN		113

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara bercorak agraris dengan hukum yang mengatur bumi, air, dan ruang angkasa, yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Melalui UUPA, tercipta kesatuan hukum agraria di Indonesia yang mengamankan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik, diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama kantor pertanahan di setiap kabupaten/kota bertanggung jawab atas administrasi pertanahan, dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu dalam pembuatan akta sebagai dasar pendaftaran.¹

Indonesia, sebagai negara yang menganut sistem Hukum Kontinental yang mengutamakan alat bukti tertulis sebagai bukti yang kuat dalam proses pembuktian hukum. Dalam konteks ini, surat sebagai alat bukti tertulis terbagi menjadi dua, yaitu akta dan surat non-akta. Akta itu sendiri terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan. Pejabat yang dimaksudkan berwenang

¹ Muhammad Kamran, 2024, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dalam Membantu Badan Pertanahan (BPN) Melakukan Pendaftaran Tanah", *Jurnal Tana Mana*, Vol. 5. No. 1, hal. 94. <http://ojs.staiaalfurqan.ac.id/jtm/article/view/482/363> diakses pada tanggal 26 Maret 2024 pukul 11.01 WIB

membuat akta otentik khususnya dalam bidang pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.²

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memiliki keahlian dan kecakapan khusus di bidang pertanahan. Keahlian ini penting agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Mengingat akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang memiliki kekuatan bukti mutlak di mata hukum, akta tersebut akan menjadi bukti kuat atas segala hal atau peristiwa yang tercantum di dalamnya.³ Berdasarkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”.

Untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, undang-undang mewajibkan pembuatan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT. Hal ini dilakukan bukan hanya karena undang-undang mewajibkannya, tetapi juga karena pihak yang berkepentingan ingin menjamin hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Sebagai alat bukti yang paling kuat dan lengkap, akta asli sangat penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

² Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an*, Samudra Biru, Semarang, hal. 222.

³ Dewi Rasda, dkk., 2021, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Litigasi Amsir*, Parepare, Vol. 9, No. 1, hal. 34. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55> diakses pada tanggal 26 Mei 2024 pukul 17.11 WIB

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas perjanjian terkait pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru, penggadaian tanah, atau pinjaman dengan tanah sebagai jaminan. Akta otentik yang mereka buat secara jelas menetapkan hak dan kewajiban para pihak, sehingga memberikan kepastian hukum dan diharapkan dapat mencegah sengketa. Jika sengketa tetap terjadi, akta otentik berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang kuat, yang pada akhirnya dapat membuat proses penyelesaian sengketa menjadi lebih cepat dan efisien.⁴

Dasar hukum mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan ini memberikan kewenangan atribusi kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tertentu terkait peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24, yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu guna mendukung proses pendaftaran tanah dan menjamin kepastian hukum atas hak-hak tersebut.⁵

Jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah. Dalam proses ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam melaksanakan perbuatan hukum yang dikenal sebagai pemindahan hak atau peralihan hak. Pemindahan hak ini adalah tindakan hukum untuk mengalihkan hak, yang dapat berupa jual beli, hibah, tukar-menukar, pembagian harta, atau

⁴ *Ibid.*, hal. 35.

⁵ Addien Ifitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Lex Privatium*, Vol. 2, No. 3., hal. 50. diakses tanggal 24 Juni 2025 pukul 09.32.

penyertaan modal ke dalam perusahaan.⁶ Transaksi jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT agar sah secara hukum. PPAT akan membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti transaksi, yang kemudian harus didaftarkan di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk mencatatkan perubahan data kepemilikan tanah.⁷

Jual beli biasanya dilakukan secara lisan dan tertulis, masing-masing karena para pihak menganggap transaksi telah selesai dan tidak memerlukan bukti. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak menganggap transaksi telah selesai dan dapat digunakan sebagai bukti, apakah ada sengketa atau tidak. Oleh karena itu, untuk penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan AJB, pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 ayat (1), yaitu untuk memberi kesempatan kepada individu tertentu.⁸

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan di antara pihak yang setuju berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan

⁶ I. Wayan Werasmana Sancaya, 2013, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Bali, Vol. 2, No. 3, hal. 4. [download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1350614&val=944&title=KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH](https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1350614&val=944&title=KEKUATAN_MENGIKAT_PERJANJIAN_NOMINEE_DALAM_PENGUASAAN_HAK_MILIK_ATAS_TANAH). diakses pada tanggal 27 Maret 2024 pukul 11.01 WIB

⁷ Baharuddin, 2016, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, hal. 151. <https://www.jdih.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>, diakses tanggal 3 Juli 2024 pk1. 19.02.

⁸ M. Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, hal. 54.

kebebasan berkontrak, setiap orang atau badan hukum dapat membuat perjanjian yang tidak disebutkan atau tidak tercantum dalam BW, asalkan tetap mematuhi aturan perundang-undangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh A dan B adalah perjanjian yang dibuat saat terjadi peristiwa tertentu.⁹

Perjanjian pengikatan jual beli diperlukan karena sertifikat hak atas tanah belum selesai dipecahkan oleh HPL induk atau calon penjual. Karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan, perjanjian pengikatan jual beli diperlukan untuk menjaga sertifikat hak atas tanah, yang merupakan bukti lengkap hak atas tanah. Setelah sertifikat hak atas tanah dipecah, calon penjual harus melakukan proses balik nama di kantor pertanahan. PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar AJB dapat dilakukan. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk memungkinkan AJB yang sebenarnya dapat dilakukan. Dengan demikian, PPJB dibawah tangan yang dibuat hanyalah perjanjian permulaan.¹⁰

Suatu Akta Jual Beli Tanah (AJB) dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, jika AJB tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka AJB tersebut dapat

⁹ Riza Firdaus. 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamL,aj* Vol. 2 No. 1, hal 116. <https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/iuris/article/view/212> diakses tanggal 3 Juli 2024 pkl. 17.12.

¹⁰ Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3, No. 1, hal 46, <https://publication.umsu.ac.id/index.php/ht/article/view/4409> diakses tanggal 3 Juli 2024 pkl. 17.19.

dibatalkan. Dalam ilmu hukum perdata, konsep kebatalan akta tersebut dikenal sebagai kebatalan mutlak (absolute nietigheid).¹¹

Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT harus memeriksa kesesuaian sertifikat dengan data dalam buku tanah di kantor pertanahan sebelum pembuatan akta dilakukan.¹² Ketika hak atas tanah menjadi sengketa, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dan meminta pencatatan dalam buku tanah sesuai ketentuan Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012. Kantor pertanahan dapat menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 45 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Permasalahan juga muncul terkait tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta tanah, sebagaimana diatur oleh Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memikul tanggung jawab pribadi untuk setiap tugas dan kewenangannya dalam proses pembuatan akta.¹³ Ketika hak atas tanah menjadi sengketa, dokumen-dokumen yang digunakan dalam pendaftaran sering kali dikembalikan oleh kantor pertanahan, menciptakan ketidakpastian dalam proses administrasi pertanahan.

¹¹ Fitria Hudaningrum, 2014, "Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik", *Doctoral dissertation, Sebelas Maret University*, Surakarta, hal. 34.

¹² Chintya Agnisya Putri et al., 2018, "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, hal. 269. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611> diakses pada tanggal 26 Maret 2024 pukul 11.10 WIB

¹³ Yovita Christian Assikin et al., 2019, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, hal. 90. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/akta/article/view/211> diakses pada tanggal 26 Maret 2024 pukul 11.29 WIB

Namun, belum terdapat peraturan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pengembalian dokumen oleh kantor pertanahan tersebut.

Dalam penelitian ini akan membahas salah satu sengketa jual beli tanah antara Hj. Surini selaku penjual dan H. Yusuf Sofyan sebagai pembeli. Berdasarkan kesepakatan tersebut, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 851/2017 kemudian dibuat oleh PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn., dan sertifikat pun dibalik nama atas nama H. Yusuf Sofyan. Namun dalam pelaksanaannya, hingga gugatan diajukan, Hj. Surini menyatakan bahwa hanya menerima Sebagian pembayaran jauh dari nilai yang disepakati. Merasa dirugikan karena pembeli tidak memenuhi kewajiban pelunasan, Hj. Surini mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan dengan dasar wanprestasi dan meminta agar jual beli serta AJB tersebut dibatalkan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dan menyusunnya dalam bentuk tesis dengan judul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapannya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas ada beberapa permasalahan yang dapat dikemukakan dalam rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi objek sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Terkait dengan rumusan masalah diatas maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi objek sengketa.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis dalam pengembangan ilmu hukum kedepannya.

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum kenotariatan, khususnya terkait dengan sengketa pertanahan yang disebabkan oleh akta PPAT khususnya dalam kegiatan jual beli.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berfikir penulis, serta meningkatkan kemampuan penulis dalam melakukan penelitian yang dilakukan secara

literatur dan didukung dengan adanya wawasan yang telah didapat selama kuliah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penegak hukum, mahasiswa, pemerintah, dan masyarakat dalam melaksanakan penyelesaian sengketa pertanahan. Khususnya manfaat kepada masyarakat yang terlibat dalam sengketa pertanahan akibat jual beli. Sehingga diharapkan penulisan skripsi ini dapat dijadikan acuan dalam penyelesaian sengketa kenotariatan yang diakibatkan akta peralihan hak melalui jual beli yang dibuat di hadapan PPAT.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), adalah kewajiban untuk menanggung segala konsekuensi dari suatu kejadian dan dapat dituntut secara hukum. Sementara itu, dalam kamus hukum, tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban seseorang untuk melakukan apa yang telah ditentukan kepadanya. Konsep tanggung jawab hukum sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban. Sebuah hak selalu berhubungan dengan adanya kewajiban, di mana hak seseorang akan selalu terhubung dengan kewajiban orang lain.¹⁴

¹⁴ Jeremi Korayan & Gunawan Djajaputra, 2018. "Tanggung Jawab Hukum Biro Perjalanan Umrah Terhadap Calon Jamaahnya", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 1, hal. 24. [1287-libre.pdf](https://doi.org/10.24127/libre.pdf) (dlwqtxts1xzle7.cloudfront.net) diakses pada tanggal 26 Mei 2024 pukul 10.10 WIB

Pertanggung jawaban menurut islam, Nabi Muhammad SAW telah mengingatkan kaum muslimin mengenai dampak dan perilaku menghindari tanggung jawab. Beliau bersabda dalam sebuah hadits: "Jika amanat telah disia-siakan, tunggu saja kehancuran terjadi." Kemudian seorang sahabat bertanya; "Bagaimana maksud amanat disia-siakan?", Nabi menjawab; "Jika urusan diserahkan bukan kepada ahlinya, maka tunggulah kehancuran itu." (HR Bukhari).¹⁵

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

3. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan pertanahan yang terjadi antara orang perseorangan, badan hukum maupun lembaga. Sengketa tanah terdiri dari sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana yang terkait dengan pemilikan, pemanfaatan, pendaftaran, transaksi, penguasaan,

¹⁵ Anisa Rizki Febriani, “Kumpulan Hadits tentang Tanggung Jawab dalam Islam”, <https://www.detik.com/hikmah/doa-dan-hadits/d-7017362/kumpulan-hadits-tentang-tanggung-jawab-dalam-islam>, diakses pada tanggal 12 Oktober 2024 pukul 17.19 WIB

penjaminan dan juga sengketa hak ulayat.¹⁶ Sengketa pertanahan dapat diartikan sebagai perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau antar Lembaga yang tidak menimbulkan dampak luas.¹⁷

4. Akta

Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata "akta" berasal dari bahasa Latin, yaitu *acta* yang berarti perbuatan-perbuatan.¹⁸ Sementara itu, menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah sebuah surat yang berisi peristiwa hukum yang sengaja dibuat dan ditandatangani sebagai bukti sah atas suatu hak atau perikatan.¹⁹

5. Jual Beli

Jual beli secara umum diartikan sebagai peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁰ Sedangkan jual beli yang obyeknya atas tanah menurut Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yaitu:²¹

¹⁶ Marsella, 2015. Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Universitas Medan*, Vol. 2, No.2, hal 103-104. <https://jdih.perpusnas.go.id/detail-artikel-hukum/389556> diakses tanggal 5 Juli 2024 pkl. 18.45.

¹⁷ Bernadetha Aurelia Oktavira, "Begini Tahapan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/begini-tahapan-penanganan-sengketa-dan-konflik-pertanahan-lt600684253965f> diakses tanggal 04 Mei 2024 pkl. 09.12.

¹⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Pramita Jakarta.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 110.

²⁰ Dian Ekawati, dkk, 2021. Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, Vol. 2, No,1, hal. 97. <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JAMAIIKA/article/view/9169> tanggal 5 Juli 2024 pkl. 19.06

²¹ Cici Fajar Novita, 2014, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *PhD Thesis. Tadulako University*. Vol 02, No. 03, hal. 2.

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

F. Kerangka Teoritis

Teori adalah kumpulan pernyataan yang saling terhubung dan tersusun secara sistematis. Tujuannya adalah untuk memberikan penjelasan mengenai suatu fenomena atau gejala. Dalam konteks penelitian, teori berfungsi sebagai pedoman bagi peneliti untuk menjalankan penelitian mereka. Untuk mempelajari suatu masalah hukum secara lebih mendalam, teori diperlukan; teori ini terdiri dari kumpulan asumsi, konsep, definisi, dan proposisi. Untuk melakukannya, mereka harus menerangkan fenomena sosial secara sistematis dengan membuat hubungan antar konsep.²²

Kerangka teoritis adalah suatu model yang menjelaskan bagaimana suatu teori berhubungan dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui tentang masalah tertentu. Arti teori adalah sekumpulan proposisi umum yang berhubungan satu sama lain dan digunakan untuk menjelaskan bagaimana

<https://media.neliti.com/media/publications/152126-ID-none.pdf> diakses tanggal 5 Juli 2024 pkl. 18.56.

²² Sugiarto, Yusuf, 2018, “Peran Notaris/Ppat Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon).”, *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hal. 27. <http://repository.unissula.ac.id/11923/> diakses tanggal 2 Desember 2024 pkl. 10.10.

hubungan yang muncul antara beberapa variabel yang diamati.²³ Berdasarkan hal tersebut, teori digunakan untuk melakukan analisis penelitian ini antara lain:

1. **Teori Keadilan**

Teori keadilan dalam perspektif positivisme hukum, seperti yang dijelaskan oleh Hans Kelsen, memberikan penekanan yang kuat pada hukum sebagai sistem normatif yang independen dari aspek moralitas atau ideologi. Dalam kerangka ini, keadilan didefinisikan melalui penerapan hukum secara obyektif dan konsisten. Hans Kelsen memandang keadilan sebagai konsep yang bersifat ideologis dan idealis, sehingga tidak relevan untuk dimasukkan ke dalam ilmu hukum murni. Dalam pandangan ini, hukum harus dipahami dan diterima sebagaimana adanya, tanpa mempertimbangkan apakah hukum itu adil atau tidak.²⁴

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua jenis, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif berkaitan dengan pembagian hak atau sumber daya berdasarkan kontribusi atau jasa seseorang, seperti pemberian subsidi sesuai kebutuhan. Sementara itu, keadilan komutatif menekankan keseimbangan dalam hubungan antarindividu, baik dalam transaksi sukarela seperti jual-beli maupun transaksi tidak sukarela seperti ganti rugi. Konsep ini menunjukkan bahwa

²³ Sumini, 2018, "Peran Notaris/Ppat Dalam Proses Pensertipikatan Tanah Dari Hak Milik Adat Menjadi Sertipikat Hak Milik Di Kabupaten Rembang.", *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hal 129. <http://repository.unissula.ac.id/11908/> diakses tanggal 3 Desember 2024 pkl. 19.02.

²⁴ Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 113.

keadilan, baik dalam pembagian maupun hubungan, adalah prinsip penting untuk menciptakan keseimbangan dalam masyarakat.²⁵

Dalam Islam, keadilan bersumber dari Al-Qur'an dan kedaulatan umat Muslim sebagai komunitas yang beriman. Keadilan dalam Islam berarti menempatkan sesuatu pada tempatnya, membebaskan tanggung jawab sesuai kemampuan, dan memberikan hak kepada yang berhak secara proporsional. Pentingnya menegakkan keadilan ditekankan oleh Allah, yang mengingatkan umat beriman agar tidak membiarkan kebencian terhadap suatu kaum memengaruhi sikap adil mereka. Hal ini ditegaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah (5) ayat 8, yang menekankan keadilan sebagai prinsip utama dalam kehidupan bermasyarakat.²⁶

Teori keadilan ini berfungsi sebagai kerangka analisis untuk menilai tanggung jawab PPAT baik secara hukum maupun moral. Teori ini memastikan bahwa PPAT menjalankan tugasnya dengan menjamin kepastian hukum, melindungi hak dan kepentingan para pihak, serta mencegah penyalahgunaan wewenang. Selain itu, teori keadilan membantu menentukan penyelesaian yang adil bagi semua pihak dalam kasus sengketa pertanahan yang timbul akibat akta yang dibuat. Dengan demikian, keadilan yang diharapkan bukan hanya formalitas hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif yang melindungi hak-hak semua pihak.

²⁵ *Ibid*, hlm. 367-368

²⁶ Hamka, 1983, *Tafsir Al-azhar Jus V*, Putaka Panji Mas, Jakarta, hlm. 125.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen berdasarkan buku teori hukum murni membagi tanggung jawab hukum menjadi 4 (empat) yaitu: ²⁷

- a. Pertanggungjawaban individu adalah saat seseorang bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif terjadi ketika seseorang harus bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang muncul karena seseorang sengaja melakukan pelanggaran dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak berarti seseorang bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang terjadi meskipun perbuatan itu tidak disengaja dan tidak dapat diperkirakan.

Setiap kewenangan memiliki kewajiban dan tanggung jawab. Menurut Teori *Fautes de Services*, kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan, sedangkan Teori *Fautes Personnelles* menyatakan bahwa beban tanggung jawab ditujukan

²⁷ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni* terjemahan Raisul Mutaqien, Nusa Media, Bandung, hal. 140.

pada manusia secara pribadi. Menurut teori ini, jabatan bertanggung jawab.²⁸

Teori pertanggungjawaban ini meliputi teori pertanggungjawaban pidana, perdata, dan administrasi. Menurut Roeslan Saleh, pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai kelanjutan dari celaan yang secara objektif melekat pada suatu tindak pidana dan secara subjektif pelakunya memenuhi syarat untuk dikenakan hukuman atas perbuatannya. Dalam konsep ini, tanggung jawab pidana dibebankan kepada pelaku tindak pidana berdasarkan dasar hukum yang memungkinkan untuk penjatuhan sanksi pidana atas tindakan yang dilakukan.²⁹

Teori pertanggungjawaban Perdata yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1366 KUHPerdata mewajibkan adanya unsur kesalahan artinya seseorang tersebut harus bersalah (liability based on fault).³⁰ Sedangkan pertanggungjawaban administrasi adalah konsep yang menjelaskan bagaimana pejabat publik atau badan administrasi negara bertanggung jawab atas tindakan atau keputusan yang mereka ambil dalam pelaksanaan tugas pemerintahan.

Teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sengketa

²⁸ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, hal. 336.

²⁹ Chairul Huda, 2006, *Dari Tindak Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggung jawab Pidana Tanpa Kesalahan*, Cetakan ke-2, Kencana, Jakarta, hlm. 68

³⁰ Andrian Luhur Prakoso, 2016, Prinsip Pertanggungjawaban Perdata Dalam Perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. *Prosiding Seminar Nasional: Tanggung Jawab Pelaku Bisnis Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Surakarta, hlm. 215.

pertanahan akibat akta peralihan hak melalui jual beli yang dibuat di hadapannya.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk melakukan sesuatu yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk dapat mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan juga menganalisis³¹. Dan dalam mengungkap sebuah permasalahan dan melakukan pembahasan dalam penulisan dan penelitian diperlukan data atau informasi yang akurat. Maka dari itu dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, penelitian ini hanya menggunakan pedoman data sekunder. Pendekatan yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebagai sebuah bangunan sistem norma yang terdiri dari asas, norma, perjanjian, doktrin, dan juga perundang-undangan.³²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu spesifikasi secara deskriptif analisis yaitu penulis menggambarkan secara rinci dan sistematis mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tanggung

³¹ Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 1.

³² Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajaran, Yogyakarta, hal 34.

jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya secara lengkap dan tertulis dari hasil penelitian kepustakaan.³³

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang penulis gunakan adalah data sekunder. Data ini diperoleh menggunakan peraturan-peraturan dan buku. Sumber data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Data primer merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Data Penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum,³⁴ Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas yang bersifat autoritatif. Bahan hukum primer ini terdiri dari perundang-undangan, risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan juga putusan

³³ Wasty Soemanto, 2009, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 20.

³⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Press, Jakarta, hal 51.

hakim.³⁵ Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

- (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria,
- (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,
- (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- (6) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 141.

(7) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT
SMG.

a) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh untuk memperkuat data yang diperoleh dari data primer. Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang meliputi jurnal nasional, jurnal internasional, buku literatur hukum, jurnal penelitian hukum, laporan penelitian hukum, serta laporan media cetak maupun media elektronik

b) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang berfungsi untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Contoh dari bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus bahasa Inggris, serta ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi ini menjadi awal dari setiap penelitian hukum baik yang dilakukan secara normatif maupun empiris. Studi kepustakaan yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku

kepastakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan hukum tersebut.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Setelah data yang diperoleh peneliti diolah, maka selanjutnya dilakukan analisis data secara kualitatif. Data kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap permasalahan yang dibahas. Dalam analisis data ini, peneliti berupaya menjawab permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah dengan mengkaji data-data yang telah diperoleh. Proses ini mencakup pendeskripsian, pencatatan, dan analisis terhadap kondisi riil yang terjadi sejak awal hingga akhir penelitian, yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya, serta menelusuri akibat hukum terhadap akta jual beli tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah (tesis) ini digunakan sebagai gambaran secara umum untuk memudahkan pemahaman penulis dan pembaca. Karya ilmiah ini dibagi menjadi 4 bab, dengan rincian sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, dan jadwal penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini penulis menguraikan terkait dengan pembahasan mengenai Tinjauan Umum Tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT, Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan, Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Hukum Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini penulis membahas rumusan masalah yang meliputi tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya serta akibat hukum akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi objek sengketa.

BAB IV : Penutup

Dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan terhadap hasil penelitian dan juga saran yang berkaitan dan ditunjukkan pada pihak terkait.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

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

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian mengenai PPAT tidak hanya tercantum dalam satu peraturan perundang-undangan, melainkan terdapat dalam beberapa regulasi yang berbeda. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa

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

Menurut Pasal 1 angka (5) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta-akta yang berkaitan dengan tanah. Sementara itu, dalam Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT juga diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.³⁶

Menurut Boedi Harsono, PPAT merupakan sebuah jabatan dalam struktur hukum agraria nasional, terutama yang berkaitan dengan aturan mengenai pendaftaran tanah. Istilah ini juga bisa merujuk pada individu yang menduduki jabatan tersebut.³⁷ Menurut A.P. Perlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipandang sebagai suatu lembaga umum yang secara resmi diangkat oleh Pemerintah dan memiliki kewenangan umum dalam bidang pertanahan. Hal ini berarti bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik, yakni dokumen resmi yang memiliki pembuktian kuat di hadapan hukum. Kewenangan tersebut

³⁶ Muhammad Farhan Ahsani, 2024, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang*, hal. 34. diakses tanggal 3 Juni 2025 pukul 19.03.

³⁷ Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta, hal. 34

menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bertindak atas nama pribadi, tetapi menjalankan fungsi kenegaraan dalam hal pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah, sehingga produk hukumnya memiliki keabsahan dan legitimasi yang tinggi.³⁸

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang menyusun akta untuk berbagai perjanjian yang berkaitan dengan pertanahan. Akta-akta ini dibuat untuk mengesahkan transaksi seperti pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru di atas tanah, penggunaan tanah sebagai jaminan, atau perjanjian pinjaman yang menggunakan tanah sebagai agunan. Dengan kata lain, PPAT berperan penting dalam legalisasi transaksi-transaksi hukum yang menyangkut peralihan, pembebanan, maupun pemberian hak atas tanah, serta menjamin agar setiap tindakan hukum tersebut didokumentasikan secara resmi melalui akta otentik sesuai ketentuan hukum yang berlaku.³⁹

Pendapat Effendi Perangin saat ini dinilai tidak relevan lagi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini karena dalam praktik modern, fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lagi mencakup kewenangan untuk menggadaikan tanah atau memberikan pinjaman dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Oleh karena itu, perlu adanya penyesuaian

³⁸ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 180.

³⁹ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal 436

dan pembaruan pemahaman terhadap definisi serta peran PPAT agar selaras dengan regulasi yang terbaru. Dalam konteks hukum, apabila suatu akta disusun oleh pejabat umum, mengikuti bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, serta dibuat dalam wilayah kewenangan pejabat tersebut, maka akta tersebut memenuhi syarat sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat.⁴⁰

Berdasarkan beberapa definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penulis cenderung menyimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah, sebagaimana diatur dalam berbagai regulasi. Pemahaman mengenai PPAT perlu disesuaikan dengan aturan terbaru, karena tidak lagi mencakup kewenangan seperti penggadaian atau peminjaman uang dengan jaminan tanah. Dengan kewenangan terbatas namun jelas, PPAT tetap memegang peran penting dalam administrasi pertanahan nasional.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar hukum yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:⁴¹

⁴⁰ Sheila Hanifa R A, 2024, Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang, hal. 25. diakses tanggal 3 Juni 2025 pukul 19.03.

⁴¹ Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 141-143.

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang ini tidak mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun mengatur pembuatan hukum yang membutuhkan peran dan fungsi Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk menyusun akta pemindahan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

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

- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas utama PPAT, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, adalah membantu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Caranya adalah dengan membuat akta yang menjadi bukti sah terjadinya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun. Akta ini kemudian digunakan sebagai dasar untuk memperbarui data pendaftaran tanah. Sementara itu, Pasal 3 peraturan yang sama menjelaskan kewenangan PPAT, yaitu membuat akta otentik untuk semua perbuatan hukum yang terjadi di wilayah kerjanya.

Tugas PPAT meliputi pembuatan daftar akta (reporterium) yang mencatat informasi seperti nama penghadap, jenis akta, tanggal dan nomor akta, serta identitas tanah dan bangunan terkait. PPAT juga bertugas membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu atas hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang digunakan untuk mendaftarkan perubahan data tanah. Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna

bangunan, hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁴²

Tugas pokok PPAT dalam mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. PPAT bertugas untuk membantu proses pendaftaran tanah. Mereka membuat akta sebagai bukti sah bahwa telah terjadi suatu transaksi hukum terkait hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun. Akta inilah yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan atau memperbarui data pendaftaran tanah sesuai dengan transaksi yang terjadi.
- b. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar Menukar,
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) Pembagian hak bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

⁴² A.P.Parlindungan, *Op., Cit.*, hal 42

Menurut A.P. Parlindungan, tugas utama PPAT adalah mencatat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah (recording of deeds of conveyance). Pencatatan ini mencakup beberapa hal, di antaranya:⁴³

1. Peralihan hak, yaitu mencatat perubahan atau perpindahan hak atas tanah.
2. Pengikatan jaminan, yaitu merekam pengikatan jaminan dengan hak atas tanah, seperti pemberian Hak Tanggungan (hak jaminan utang).
3. Pendirian hak baru, yaitu mencatat pendirian hak baru di atas tanah, contohnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik.
4. Pendaftaran surat kuasa, yaitu memasang surat kuasa khusus yang digunakan untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan kepemilikan satuan rumah susun di wilayah kerjanya. Selain itu, PPAT juga berkewajiban untuk menyimpan daftar akta yang telah dibuatnya serta menyimpan salinan asli dari akta-akta tersebut.⁴⁴

Tugas utama seorang PPAT adalah membantu proses pendaftaran tanah. Caranya adalah dengan membuat akta yang berfungsi sebagai bukti sah atas perbuatan hukum, seperti jual beli hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun. Akta inilah yang nantinya akan menjadi dasar bagi Badan

⁴³ A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hal 83

⁴⁴ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 6-7.

Pertanahan Nasional untuk mendaftarkan atau mengubah data pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum tersebut.⁴⁵

Kedudukan dan tugas inti Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut:⁴⁶

- a. PPAT adalah pejabat publik yang bertugas dan memiliki wewenang khusus untuk membuat akta otentik. Akta ini menjadi bukti sah bahwa suatu perbuatan hukum, seperti peralihan hak atas tanah, kepemilikan rumah susun, atau pemberian hak tanggungan, telah dilakukan di hadapan mereka.
- b. Akta yang dibuat oleh PPAT bersifat otentik, dan hanya PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuatnya.
- c. PPAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki peran dalam kegiatan pendaftaran tanah, yang termasuk dalam ranah eksekutif atau administrasi negara.
- d. Akta yang dibuat oleh PPAT bukanlah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan sebuah relaas, yaitu laporan tertulis yang berisi pernyataan bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan oleh pihak-pihak tertentu di hadapannya pada waktu yang tercatat dalam akta tersebut.

⁴⁵ Anggit Pramesta W A, 2024, Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang, hal. 104. diakses tanggal 4 Juni 2025 pukul 09.03.

⁴⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 72.

- e. Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, keputusan PPAT terkait dengan permintaan pihak-pihak yang diajukan kepadanya, baik untuk menyetujui atau menolak permohonan berdasarkan pemenuhan syarat hukum yang berlaku. Jika syaratnya terpenuhi, PPAT wajib menyetujui, sedangkan jika ada kekurangan dokumen, PPAT dapat menolak permohonan tersebut.

Sebuah akta yang dibuat oleh PPAT harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan agar sah, otentik, dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Apabila PPAT tidak cermat atau lalai dalam membuat akta, hal ini bisa menimbulkan berbagai masalah dan konflik, terutama dalam urusan pertanahan. Oleh karena itu, profesi PPAT menuntut sikap independen, tidak memihak, mandiri, profesional, teliti, dan hati-hati. Pentingnya profesi ini muncul karena PPAT memiliki tanggung jawab dan kewenangan besar dalam melindungi hak masyarakat atas kepemilikan tanah dan bangunan. Selain itu, PPAT juga berperan penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan pelayanan di bidang pertanahan.⁴⁷

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa secara keseluruhan, tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah akibat perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau pemberian hak tanggungan. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat

⁴⁷ Muhammad Farhan Ahsani, *Op. Cit.*, hal. 42.

akta ini sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT harus bekerja dengan hati-hati, independen, dan profesional untuk melindungi hak masyarakat atas tanah serta mendukung sistem pertanahan nasional.

4. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. PPAT diberikan wewenang untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah kerjanya.
- b. PPAT Khusus, yang ditunjuk secara spesifik, hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

5. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Umum, yaitu pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik untuk segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk untuk sementara waktu karena posisinya untuk menjalankan tugas-tugas PPAT.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus yaitu pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk secara khusus untuk melakukan tugas PPAT dalam rangka menjalankan tugas pemerintah tertentu.

Dalam hal ini, penulis dapat menyimpulkan bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jabatan PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus memiliki peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah dan perbuatan hukum terkait. Oleh karena itu, seseorang yang menduduki jabatan tersebut seharusnya dianggap memiliki pengetahuan yang memadai dan harus menguasai hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah serta peraturan yang berlaku.

6. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa :

- a. Wilayah kerja PPAT mencakup satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus mencakup wilayah yang sesuai dengan tugas mereka sebagai pejabat pemerintah, yang menjadi dasar penunjukan mereka.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan klasik yang tetap relevan hingga kini dan terus menjadi objek kajian yang menarik bagi para peneliti. Konflik tersebut mencerminkan kondisi di mana rasa keadilan masyarakat, terutama yang menggantungkan hidupnya pada sektor pertanahan, tidak terpenuhi.⁴⁸ Dengan menggunakan perspektif teori konflik, sengketa yang terjadi saat ini merupakan fenomena sosial yang secara alami melekat dalam kehidupan masyarakat dan tidak dapat dihilangkan sepenuhnya. Oleh karena itu, sengketa perlu ditangani secara

⁴⁸ Abu Rohmad, 2008, Paradigma Resolusi Konflik Agraria, Cetakan I, Walisongo press, Semarang, hlm.1.

tepat dan dicarikan solusi penyelesaian yang baik, karena jika dibiarkan dapat berkembang menjadi tindakan yang anarkis.⁴⁹

Sengketa tanah kerap terjadi akibat adanya benturan atau gesekan kepentingan antar pihak. Kesadaran masyarakat akan pentingnya tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk kepentingan lainnya, mendorong timbulnya klaim atas tanah yang status kepemilikannya belum jelas. Bahkan dalam beberapa kasus, tanah yang kepemilikannya telah sah pun tetap menjadi objek sengketa. Hal ini dipicu oleh meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hak atas tanah serta tingginya nilai ekonomis tanah yang terus mengalami kenaikan.⁵⁰

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hukum di bidang pertanahan umumnya bermula dari adanya pengaduan yang diajukan oleh individu atau badan hukum yang merasa dirugikan atas hak atas tanah. Pengaduan tersebut dapat berupa keberatan atau tuntutan terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya. Sengketa semacam ini biasanya dipicu oleh klaim terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang dikeluarkan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional dan dianggap merugikan hak mereka. Oleh karena itu, pihak yang mengajukan klaim berharap agar keputusan tersebut dapat dikoreksi secara administratif oleh pejabat yang berwenang, yaitu Kepala BPN. Permasalahan yang

⁴⁹ Sahnun dkk, 2019, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3, hal. 439, https://www.jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/view/714/pdf_131 diakses tanggal 5 Juni 2025 pukul 07.03.

⁵⁰ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, BP IBLAM, Jakarta, hal, 1.

muncul dalam sengketa pertanahan ini bisa meliputi ketidakjelasan status tanah, konflik kepemilikan, atau ketidaksesuaian bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah.⁵¹

Dapat disimpulkan bahwa sengketa pertanahan merupakan bentuk perselisihan yang terjadi antara individu, badan hukum, atau lembaga, yang cakupan dampaknya tidak meluas secara sosial dan politis. Ciri khas yang membedakan sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan adalah pada tidak meluasnya dampak tersebut. Sengketa tanah dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti sengketa administratif, perdata, maupun pidana, yang berkaitan dengan aspek kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, maupun hak ulayat atas tanah.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa tidak semudah yang dibayangkan, terutama jika tidak disertai dengan pengetahuan atau pemahaman dasar tentang cara mengelola sengketa. Hal ini dapat mengakibatkan sengketa tidak pernah mencapai penyelesaian. Oleh karena itu, prioritas utama saat ini adalah mencari dan menemukan cara, teknik, serta strategi yang efektif untuk mengelola sengketa. Para pihak yang terlibat harus bersedia duduk bersama, saling menerima, dan memiliki sikap mau mengalah.⁵²

⁵¹ Marsella, 2015, Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 2, No. 2, hal. 103.

⁵² Sahnun, 2010, Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Kasus Sengketa Tanah Hak Guna Bangunan (Hgb) Pt. Sinar Rowok Indah Di Kawasan Pariwisata Selong Belanak, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat), *Desertasi Doktor, Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, hal. 286-287

Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui jalur pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non-litigasi).

a. Jalur pengadilan (litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal sering kali dianggap lambat dan rumit, disertai dengan biaya perkara yang mahal serta respons peradilan yang kurang tanggap.⁵³ Putusan pengadilan cenderung tidak menyelesaikan substansi permasalahan karena para hakim bersifat generalis dan tidak mendalami konteks khusus setiap perkara. Akibatnya, putusan yang dihasilkan lembaga peradilan tidak sepenuhnya mengarahkan para pihak pada solusi yang menyeluruh. Pengadilan, seperti lembaga hukum formal lainnya, cenderung menyelesaikan masalah secara parsial dan berpegang pada norma serta prosedur yang bersifat normatif. Hal ini menyebabkan kurangnya perhatian terhadap nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat, sehingga putusan tidak mencerminkan rasa keadilan masyarakat. Proses yang panjang dan kompleks juga menempatkan pihak-pihak dalam posisi menang dan kalah, menjadikan peradilan tampak seperti arena pertarungan alih-alih tempat mencari keadilan dan kebenaran.⁵⁴

⁵³ Yahya Harahap, 1997, *Beberapa tinjauan mengenai Sistem peradilan dan penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 154-158

⁵⁴ Sahnan, *Op. Cit.*, hal 297-298.

b. Jalur luar pengadilan (non-litigasi)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan menempatkan para pihak yang bersengketa dalam posisi menang-menang, di mana tidak ada pihak yang merasa dikalahkan. Menurut Tim Lindsey yang dikutip oleh Syahrizal Abbas, cara penyelesaian ini sudah lama dikenal dan dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Penyelesaian secara damai dianggap mampu membawa masyarakat menuju kehidupan yang lebih harmonis, adil, dan seimbang, serta tetap menjaga nilai-nilai kebersamaan atau komunalitas yang hidup dalam masyarakat. Melalui pendekatan ini, masyarakat berusaha menyelesaikan sengketa secara cepat dan tepat tanpa mengorbankan kebebasan individu, dan tetap menjunjung tinggi nilai persatuan dan keharmonisan sosial.⁵⁵

Penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan di luar pengadilan. Dalam lingkup PTUN, terdapat dua mekanisme penyelesaian, yaitu:⁵⁶

- a. melalui upaya administrasi, yang dilakukan apabila seseorang atau badan hukum perdata merasa tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Upaya ini dapat berupa banding administrasi dan

⁵⁵ Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi, Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasion-Al*, Kencana, Jakarta, hlm. 283.

⁵⁶ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Cetakan I*, Kepus-takaan Populer Gramedia, Jakarta, hlm. 235.

pengajuan keberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

- b. melalui mekanisme gugatan di PTUN, di mana terdapat dua pihak yang berperkara, yaitu penggugat dan tergugat.

Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam hal ini dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui mekanisme pembatalan. Kewenangan BPN untuk melakukan pembatalan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya Pasal 66. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa suatu keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat dibatalkan apabila mengandung cacat dalam hal kewenangan, prosedur, atau substansi. Adapun keputusan pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pejabat atau atasan pejabat yang mengeluarkan keputusan, atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Proses penyelesaian sengketa pembatalan sertifikat yang dilakukan oleh BPN dalam lingkup kementerian dilaksanakan melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari pengaduan, pengumpulan data, analisis, pengkajian, pemeriksaan lapangan, pemaparan, hingga pengambilan keputusan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 24 ayat (1), yang menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan. Sementara itu, penyelesaian sengketa di luar kewenangan kementerian dilakukan melalui mediasi. Jika salah satu pihak menolak proses mediasi, maka penyelesaian diserahkan

kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 37 ayat 2). Namun apabila para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi, maka proses mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat (Pasal 38 ayat 1) dengan jangka waktu pelaksanaan paling lama 30 hari (Pasal 38 ayat 2).⁵⁷

Penyelesaian sengketa melalui mediasi menurut Gary Goodpaster merupakan proses negosiasi penyelesaian masalah di mana pihak ketiga yang netral dan tidak memihak bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka mencapai kesepakatan, tanpa mengambil keputusan.⁵⁸ Sementara itu, menurut Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea, mediasi adalah bentuk negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan. Pihak ketiga yang dimaksud adalah mediator, yang berperan membantu para pihak yang berselisih dengan menyediakan sarana dan fasilitasi dalam proses negosiasi agar tercapai kesepakatan bersama.⁵⁹

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa mediasi adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai penengah, yang bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian melalui proses musyawarah dan mufakat.

⁵⁷ Sahnun dkk, *Op. Cit.*, hal. 443.

⁵⁸ Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Agnes M. Toar, Seri Dasar Hukum Ekonomi 2, Arbitrase Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 11.

⁵⁹ Mas Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea, 1992, *Mendayagunakan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Lingkungan (MAPS) Di Indonesia*, USAID dan Walhi, Jakarta, hal. 3.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Akta merupakan dokumen tertulis yang berfungsi sebagai alat bukti mengenai suatu peristiwa hukum, seperti pengakuan, perjanjian, atau keputusan, yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Akta juga dapat diartikan sebagai tulisan yang dibuat secara sengaja untuk dijadikan bukti atas suatu kejadian hukum dan ditandatangani oleh pihak-pihak terkait. Dengan demikian, terdapat dua unsur penting yang harus dipenuhi agar suatu tulisan dapat disebut sebagai akta, yaitu:⁶⁰

- a. Dibuat secara sengaja sebagai alat bukti hukum,
- b. Ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat.

Menurut Sodikno Mertokusumo, akta merupakan surat bertanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar timbulnya suatu hak atau perikatan, dan sejak awal dibuat secara sengaja untuk keperluan pembuktian. Akta adalah dokumen tertulis yang disusun oleh seseorang atau pejabat yang berwenang, yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan atau peristiwa hukum. Dengan kata lain, akta adalah tulisan yang secara khusus dibuat untuk dijadikan alat bukti atas suatu peristiwa, dan ditandatangani oleh pihak yang menyusunnya.⁶¹

⁶⁰ Sulhan dkk, 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 27.

⁶¹ Urip Santoso, 2017, *PPAT Perspektif Regulasi, Wewenang Dan Sifat Akta*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 129.

2. Macam-Macam Akta

Macam-macam akta berdasarkan sifatnya terbagi menjadi dua, yaitu: ⁶²

a. Akta otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Kata mengikat berarti bahwa segala hal yang tercantum dalam akta tersebut dianggap benar oleh hukum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan sempurna berarti akta otentik cukup dijadikan alat bukti tanpa perlu didukung oleh bukti tambahan lainnya. Contoh akta otentik antara lain adalah akta kelahiran dan akta jual beli tanah.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk ikut menurut ketentuan undang-undang. Akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya apa yang tercantum di dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenaran nya tidak dapat dibuktikan. Sempurna artinya akta otentik sudah cukup untuk membuktikan dengan dirinya sendiri tanpa perlu alat bukti yang lain. Contoh akta kelahiran dan akta jual beli tanah.

⁶² Sulhan dkk, *Op. Cit.*, hal 28.

b. Akta di bawah tangan

Akta dibawah tangan adalah dokumen hukum yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh para pihak yang berkepentingan tanpa melibatkan pejabat umum atau pejabat yang berwenang. Meskipun tidak dibuat di hadapan pejabat, akta ini tetap memiliki kekuatan pembuktian selama tanda tangan yang tercantum di dalamnya diakui oleh pihak-pihak terkait. Namun, akta ini tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.⁶³

Ciri-ciri dari akta di bawah tangan meliputi:

- 1) Dibuat tanpa melibatkan atau di luar kehadiran pejabat yang berwenang.
- 2) Ditandatangani langsung oleh para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.
- 3) Apabila tidak ada penyangkalan dari para pihak, akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik.
- 4) Namun, jika salah satu pihak menyangkal keabsahannya, maka pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan kebenarannya di hadapan hukum
- 5) Contoh akta di bawah tangan adalah kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh pihak yang menyerahkan dan menerima uang.

⁶³ Sulhan dkk, *Op. Cit.*, hal. 30.

3. Fungsi Akta PPAT

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki dua fungsi utama, yaitu:⁶⁴

- a. Sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini menjadi dokumen resmi yang menunjukkan bahwa suatu transaksi atau peristiwa hukum, seperti jual beli atau hibah, benar-benar telah terjadi.
- b. Sebagai dasar untuk keperluan administrasi pertanahan, khususnya dalam hal pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan kabupaten atau kota. Kantor Pertanahan yang dimaksud adalah yang memiliki wilayah kerja sesuai dengan lokasi tanah tersebut. Akta ini berperan penting dalam menjamin kepastian hukum atas status dan kepemilikan tanah setelah terjadi perubahan hak.

Akta yang dibuat oleh PPAT dilihat dari segi kekuatan pembuktiannya, merupakan alat bukti otentik yang memiliki sifat mengikat dan sempurna. Mengikat berarti isi yang tercantum dalam akta tersebut dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sementara itu, sempurna berarti akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap, sehingga dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan dukungan alat bukti tambahan. Dalam istilah hukum, hal ini dikenal sebagai *volledig bewij*, yang

⁶⁴ Rudi Indrajaya, dkk, *Loc. Cit.* hal 62

berarti jika suatu pihak mengajukan akta otentik, maka hakim wajib menerimanya dan menganggap isi akta tersebut mencerminkan kejadian yang benar-benar terjadi, tanpa perlu memerintahkan pembuktian lebih lanjut.⁶⁵

Dalam konteks jual beli tanah, akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti tertulis yang bersifat otentik, memiliki kekuatan hukum tertinggi dan paling lengkap dibandingkan dengan jenis bukti tertulis lainnya. Akta tersebut menjelaskan terjadinya peristiwa hukum berupa peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lainnya melalui mekanisme jual beli.⁶⁶

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah secara Umum

1. Pengertian Jual Beli Tanah secara Umum

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli didefinisikan sebagai perjanjian yang mengikat dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam perjanjian ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang telah disepakati, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang juga sudah disepakati.⁶⁷ Jual beli dalam hukum perdata bersifat obligatoir, yang berarti perjanjian jual beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Dengan kata lain, perjanjian tersebut belum memindahkan

⁶⁵ Eddy O. S. Hiariej, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta, hal. 82.

⁶⁶ Solahudin Pugung, *Op. Cit.*, hal. 160.

⁶⁷ Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, hal. 132.

hak milik atas barang yang dijual. Pemindehan hak milik baru terjadi setelah dilakukan penyerahan (*levering*) atas barang tersebut.⁶⁸

Menurut Hukum Perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau perikatan yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disetujui. Dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli termasuk dalam kategori perjanjian.⁶⁹

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki makna yang sejalan. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, jual beli tanah dengan hak milik dipahami sebagaimana pengertian dalam hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah adalah proses pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara terang dan tunai. “Terang” berarti transaksi dilakukan di hadapan kepala adat sebagai pejabat yang menjamin keteraturan serta keabsahan proses pemindahan hak, dan diketahui secara umum. Sedangkan “tunai” menunjukkan bahwa pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara bersamaan. Pembayaran tidak selalu harus seluruhnya, asal disepakati sebagai pembayaran tunai. Namun, bila pembeli tidak melunasi sisa pembayaran, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan

⁶⁸ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 86

⁶⁹ Anggit Pramesta W A, *Op. Cit.*, hal 29

melalui hubungan hukum utang piutang.⁷⁰

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun penjelasannya tidak secara eksplisit memberikan definisi mengenai jual beli tanah. Istilah jual beli memang tercantum dalam peraturan tersebut, namun hanya ditemukan pada Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2). Meskipun demikian, pasal tersebut tidak menjelaskan secara langsung apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, melainkan hanya menyebutkan mengenai tindakan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perbuatan hukum lainnya. Pasal tersebut mengatakan:

“Jual beli, penukaran, penghinaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang berlandaskan hukum adat memiliki tiga sifat utama, yaitu tunai, terang, dan riil. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga, sehingga hak langsung berpindah pada saat itu juga. Jika pembayaran belum lunas, maka sisa harga dianggap sebagai utang dan tunduk pada aturan hukum utang piutang. Sifat riil menunjukkan bahwa niat atau kesepakatan jual beli harus diwujudkan dalam tindakan nyata. Sementara itu, terang berarti bahwa transaksi

⁷⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bentuk legalitas bahwa perbuatan tersebut sah dan sesuai ketentuan hukum.⁷¹

Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat merujuk pada suatu tindakan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti proses pemindahan hak harus dilaksanakan di hadapan kepala adat yang berfungsi sebagai pejabat adat untuk menjamin keteraturan dan keabsahan transaksi, serta agar diketahui oleh masyarakat secara terbuka. Sementara itu, tunai berarti bahwa proses pemindahan hak disertai dengan pembayaran harga secara langsung pada saat yang sama. Namun, dalam praktiknya, pembayaran secara tunai dapat diartikan sebagai pembayaran penuh atau sebagian. Apabila pembeli tidak melunasi sisa pembayaran, maka hubungan hukum yang timbul tidak lagi dianggap sebagai jual beli tanah, melainkan masuk dalam ranah hukum utang piutang.⁷²

Hamzah Yakup dalam bukunya *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, secara bahasa jual beli diartikan sebagai proses menukar suatu barang dengan barang lainnya.⁷³ Sementara itu, Hartono Soerjo Pratikno menjelaskan bahwa perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan bagian dari perjanjian tukar-menukar, di mana salah satu objek

⁷¹ Maria SW, Sumardjono, 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates, Jakarta, hal.11.

⁷² Soerjono Soekanto, 2018, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 189.

⁷³ Hamzah Ya'qub, 1992, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Berekonomi)*, Diponegoro, Bandung, hal 18.

yang dipertukarkan berupa sejumlah uang yang berfungsi sebagai alat pembayaran yang sah.⁷⁴

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah. Proses pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menghasilkan alat bukti yang sah secara hukum, yaitu sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Melalui bukti hak tersebut, dapat dilakukan peralihan atau pemindahan hak milik atas tanah, baik melalui jual beli, tukar-menukar, maupun cara-cara lain yang diakui secara hukum.⁷⁵

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, istilah jual beli secara langsung hanya ditemukan dalam Pasal 26, yang membahas mengenai peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Di pasal-pasal lainnya, istilah jual beli tidak disebutkan secara eksplisit, melainkan menggunakan istilah dialihkan. Kata dialihkan merujuk pada suatu tindakan hukum yang dilakukan secara sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak

⁷⁴ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Perss, Jogjakarta, hal. 13.

⁷⁵ Patahuddin, Miftahul Khair, 2023, Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, Vol. 11, No. 1, hal. 3. diakses tanggal 3 Juli 2024 pkl. 19.02.

lain. Bentuk perbuatan hukum yang dimaksud mencakup jual beli, hibah, tukar-menukar, serta wasiat. Oleh karena itu, meskipun istilah jual beli tidak selalu tertulis secara langsung, jual beli tetap termasuk ke dalam salah satu bentuk perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah.⁷⁶

Peralihan hak karena perbuatan hukum terjadi atas dasar kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Bentuk perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam badan usaha, dan pembagian hak bersama. Sementara itu, peralihan hak karena peristiwa hukum biasanya terjadi akibat wafatnya pemilik tanah. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah kerap dilakukan melalui mekanisme jual beli, yang merupakan proses pemindahan kepemilikan atas suatu barang atau kekayaan dari satu pihak ke pihak lain dengan imbalan berupa uang sebagai alat tukar.

E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli dalam Hukum Islam

Dalam ajaran Islam, terdapat berbagai bentuk jual beli yang diperbolehkan. Salah satunya adalah jual beli salam atau Bay' as-Salam, yaitu transaksi di mana pembeli membayar uang muka terlebih dahulu untuk barang yang akan diserahkan kemudian sesuai dengan kesepakatan. Jenis

⁷⁶ *Ibid*, hal. 3.

lainnya adalah Bay' al-Muqayyadah atau barter, yaitu pertukaran barang dengan barang, seperti menukar beras dengan gandum atau rotan dengan minyak tanah. Selain itu, ada juga Bay' al-Mutlaq, yaitu jual beli barang menggunakan alat tukar berupa uang yang telah disepakati, seperti rupiah, ringgit, dolar, atau yen.⁷⁷

Dalam pandangan hukum Islam, para ulama sepakat bahwa jual beli dapat dibagi menjadi dua jenis berdasarkan keabsahan dan sifatnya, yaitu jual beli yang sah dan jual beli yang tidak sah. Jual beli dianggap sah apabila seluruh rukun dan syarat yang ditetapkan oleh syariat telah dipenuhi. Sebaliknya, jual beli yang tidak sah terjadi ketika salah satu dari rukun atau syarat tersebut tidak terpenuhi, sehingga jual beli tersebut dianggap fasid atau batal. Transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan syariat dapat menimbulkan berbagai persoalan, bahkan dapat menyebabkan kerusakan dan ketidakteraturan dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, suatu akad jual beli hanya dianggap sah jika dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat yang telah diatur dalam hukum Islam.⁷⁸

⁷⁷ Siti Mujiatun, 2013, Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam Dan Istisna'. *Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2, hal. 202-203.

⁷⁸ Muhammad Avisina, 2024, Tinjauan Yuridis Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang, hal. 51-52. diakses tanggal 6 Juli 2025 pkl. 14.02.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam

Rukun dan syarat jual beli dalam Islam mencakup beberapa hal penting yang harus dipenuhi agar suatu transaksi dianggap sah menurut syariat, yaitu:⁷⁹

a. Adanya Penjual dan Pembeli

Pihak-pihak yang melakukan jual beli harus memenuhi empat syarat, yaitu berakal, bertindak secara sukarela tanpa paksaan, dan sudah baligh. Dalam konteks jual beli tanah, subjek hukumnya misalnya adalah seorang petani yang dianggap telah cakap hukum karena telah mencapai tingkat tamyiz, yaitu kemampuan membedakan antara hal yang baik dan buruk serta yang bermanfaat dan tidak bermanfaat.

b. Ma'qud 'Alaih (Objek Akad)

Objek jual beli atau barang yang diperjualbelikan harus memenuhi beberapa ketentuan agar akad jual beli dianggap sah. Syarat-syarat tersebut antara lain:

- 1) Barang harus bersih yang artinya bukan barang najis atau sesuatu yang haram digunakan.
- 2) Dapat dimanfaatkan, yaitu barang yang diperjualbelikan memiliki manfaat nyata, baik untuk dikonsumsi, digunakan, maupun dinikmati.

⁷⁹ Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, hal. 29.

- 3) Milik sah penjual, maksudnya barang tersebut harus dimiliki secara sah oleh penjual atau setidaknya mendapat izin dari pemiliknya untuk dijual.
- 4) Dapat diserahkan, yang artinya penjual harus mampu menyerahkan barang sesuai dengan jumlah dan bentuk yang dijanjikan dalam akad.
- 5) Barang tersedia saat akad, objek jual beli harus sudah ada dan dapat dihadirkan saat akad berlangsung, karena barang yang belum tersedia berisiko tidak dapat diserahkan atau rusak.
- 6) Diketahui oleh kedua belah pihak, berarti pembeli dan penjual harus mengetahui dengan jelas barang yang dijual, termasuk jenis, bentuk, ukuran, dan sifat-sifatnya, agar tidak terjadi kesalahpahaman atau penipuan.

3. Syarat Jual Beli

Dalam hukum fikih, para ulama menyatakan bahwa rukun jual beli terdiri atas tiga unsur utama, yaitu adanya akad (ijab dan qabul), para pihak yang melakukan akad (penjual dan pembeli), serta objek akad (ma'qud 'alaih) yang menjadi barang yang diperjualbelikan. Adapun syarat-syarat umum agar jual beli dianggap sah adalah:⁸⁰

- a) Penjual dan pembeli harus cakap hukum, yaitu mampu secara hukum melakukan perbuatan perdata.

⁸⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 2007, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hal. 12.

- b) Objek yang diperjualbelikan harus diketahui secara jelas, baik dari segi jenis, ukuran, maupun sifatnya.
- c) Akad dilakukan melalui ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) secara sadar dan berurutan.
- d) Transaksi dilakukan secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun.

Sementara itu, dalam jual beli tanah, terdapat syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi agar transaksi berjalan sesuai prinsip syariah, yaitu:⁸¹

- a) Tanah yang dijual harus benar-benar dimiliki secara sah oleh penjual.
- b) Tanah harus dapat diserahkan kepada pembeli.
- c) Tanah tidak sedang menjadi objek sengketa hukum.
- d) Tanah bukan merupakan tanah wakaf dan tidak sedang dijadikan jaminan utang.
- e) Akad dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan tidak mengandung unsur gharar atau ketidakjelasan.

4. Dasar Hukum Jual Beli menurut Hukum Islam

Jual beli tanah atau transaksi jual beli lainnya pada dasarnya diizinkan dalam Islam, asalkan semua rukun dan syaratnya terpenuhi. Beberapa dasar hukum yang membolehkannya antara lain adalah:

⁸¹ *Ibid*, hal. 12.

Q.S. al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
 إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”

Q.S. At-Taubah Ayat 111

إِنَّ اللَّهَ اشْتَرَى مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ بِأَنْ لَهُمُ الْجَنَّةُ يُفَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَيَقْتُلُونَ
 وَيُقْتَلُونَ وَعْدًا عَلَيْهِ حَقًّا فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ وَالْقُرْآنِ وَمَنْ أَوْفَى بِعَهْدِهِ مِنَ اللَّهِ فَاسْتَبْشِرُوا بَبَيْعِكُمْ
 الَّذِي بَايَعْتُمْ بِهِ وَذَلِكَ هُوَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ ﴿١١١﴾

Artinya: “Sesungguhnya Allah membeli dari orang-orang mukmin diri dan harta mereka dengan surga yang Allah peruntukkan bagi mereka. Mereka berperang di jalan Allah sehingga mereka membunuh atau terbunuh. (Demikian ini adalah) janji yang benar dari Allah di dalam Taurat, Injil, dan Al-Qur’an. Siapakah yang lebih menepati janjinya daripada Allah? Maka, bergembiralah dengan jual beli yang telah kamu lakukan itu. Demikian itulah kemenangan yang agung.”

Hadis Nabi SAW:

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: (إِذَا اِخْتَلَفَ
الْمُتَبَايِعَانِ لَيْسَ بَيْنَهُمَا بَيِّنَةٌ, فَالْقَوْلُ مَا يَقُولُ رَبُّ السِّلْعَةِ أَوْ يَتَّارَكَانِ) رَوَاهُ الْخَمْسَةُ
وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Ibnu Mas'ud RA berkata: Aku mendengar Rasulullah SAW bersabda:
“Apabila dua orang yang berjual beli berselisih, sedang di antara mereka tidak ada keterangan yang jelas, maka perkataan yang benar ialah apa yang dikatakan oleh pemilik barang atau mereka membatalkan transaksi,” (HR Imam yang Lima).⁸²

Dari kedua ayat Al-Qur'an dan Hadis diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah yang dibolehkan dalam Islam selama memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, seperti adanya penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, dan ijab kabul yang sah. Hal ini ditegaskan dalam Al-Qur'an, seperti dalam Q.S. al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, serta Q.S. At-Taubah ayat 111 yang menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan dalam konteks keimanan kepada Allah menjadi bentuk transaksi yang mulia. Selain itu, hadis Rasulullah SAW menekankan pentingnya kejelasan dalam transaksi jual beli agar tidak menimbulkan perselisihan. Dengan demikian, prinsip keadilan, keterbukaan, dan kejujuran menjadi dasar utama dalam praktik

⁸² Gea Yustika, “11 Hadis dan Ayat Alquran tentang Jual Beli, Lebih Berkah!”, <https://www.orami.co.id/magazine/hadits-dan-ayat-alquran-tentang-jual-beli> diakses tanggal 23 Juli 2025 pkl. 11.12.

jual beli menurut ajaran Islam, dan segala bentuk penipuan atau transaksi yang mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) atau riba harus dihindari.

5. Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

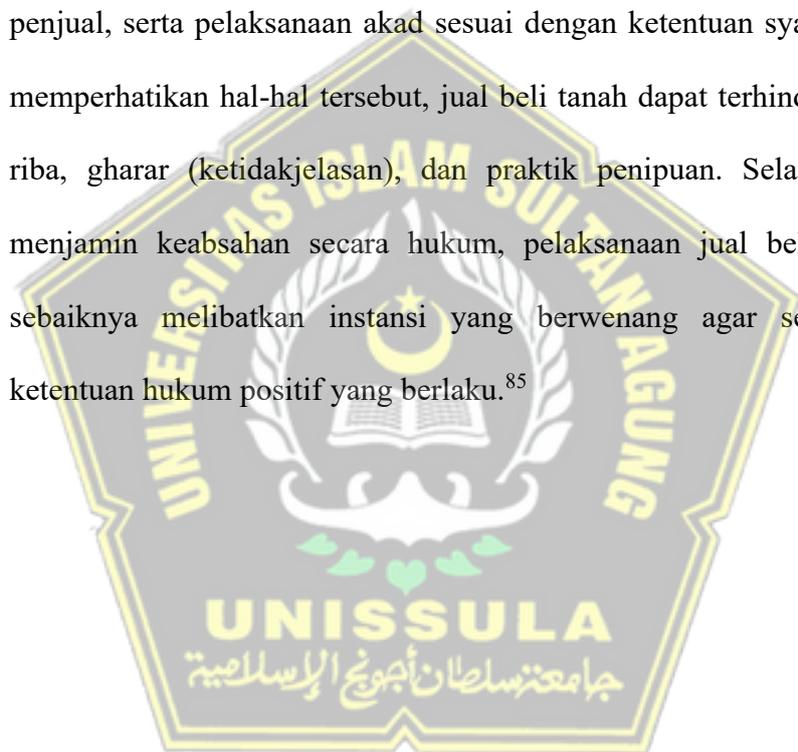
Jual beli tanah adalah salah satu bentuk transaksi yang umum dilakukan dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Dalam perspektif hukum Islam, jual beli termasuk akad yang diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Untuk jual beli tanah secara khusus, terdapat sejumlah ketentuan yang perlu diperhatikan agar prosesnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal-hal tersebut mencakup kejelasan pihak yang berakad, objek tanah yang diperjualbelikan harus halal dan dapat dimanfaatkan, serta adanya kesepakatan secara sukarela antara penjual dan pembeli tanpa unsur penipuan atau ketidakjelasan. Dengan memperhatikan aspek-aspek tersebut, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara sah menurut hukum Islam.⁸³

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tanah digolongkan sebagai benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomi dan dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum, sesuai dengan batas-batas yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, jual beli tanah dapat dipahami sebagai proses pertukaran tanah dengan uang atau barang lain yang bernilai ekonomis, yang dilakukan dengan cara

⁸³ Sayyid Sabiq, 2008, *Fiqh al-Sunnah*, Dar al-Fath, Kairo, hal. 34

memindahkan hak kepemilikan atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli.⁸⁴

Jual beli tanah dalam Islam diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam syariat. Beberapa prinsip penting yang harus diperhatikan antara lain kejelasan objek akad, kesukarelaan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan, kepemilikan tanah yang sah oleh penjual, serta pelaksanaan akad sesuai dengan ketentuan syariah. Dengan memperhatikan hal-hal tersebut, jual beli tanah dapat terhindar dari unsur riba, gharar (ketidakjelasan), dan praktik penipuan. Selain itu, untuk menjamin keabsahan secara hukum, pelaksanaan jual beli tanah juga sebaiknya melibatkan instansi yang berwenang agar sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.⁸⁵



⁸⁴ Anggit Pramesta W. A., 2024, Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes, *Thesis Mgister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang, hal. 47. diakses tanggal 14 Juli 2025 pukul 17.53.

⁸⁵ Muhammad, 2000, *Al Khatib, al Iqtishad al Islami Az Zuhoor ila al Yawm*, Terj. M. Thalib, Gema Insani, Jakarta, hal. 12.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sengketa Pertanahan Akibat Akta Jual Beli

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Secara Umum

Sebagai pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian. Ia berkewajiban memeriksa secara teliti kebenaran formal dari setiap dokumen yang diterimanya dalam proses pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga dituntut untuk bersikap jujur, baik dalam hubungannya dengan diri sendiri, masyarakat, maupun dalam pertanggungjawabannya kepada Tuhan.⁸⁶

Tanggung jawab terhadap masyarakat mencerminkan komitmen untuk memberikan pelayanan terbaik sesuai dengan profesi yang dijalankan, tanpa membedakan antara layanan berbayar maupun yang tidak dikenakan biaya. Tujuan utamanya adalah memberikan pelayanan yang berkualitas dan berdampak positif bagi masyarakat luas. Pelayanan tersebut tidak semata-mata didasari oleh motif keuntungan, tetapi juga dilandasi oleh semangat pengabdian terhadap nilai-nilai kemanusiaan. Menjalankan

⁸⁶ Yovita Christian Assikin et al., 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol 3, No 1, hal. 83. diakses tanggal 1 Juli 2025 pukul 07.13.

tanggung jawab ini juga berarti memiliki keberanian untuk menghadapi dan menanggung segala risiko yang mungkin timbul dalam proses pelayanan.⁸⁷

Setiap profesi tidak terlepas dari nilai-nilai etika dan moral yang menjadi dasar dalam berperilaku maupun menjalankan tugas profesional sehari-hari. Dalam konteks ini, PPAT merupakan individu yang menjalankan fungsi jabatannya dalam bidang tertentu dengan keahlian khusus, terutama dalam menyusun akta-akta otentik. Wewenang yang dimiliki PPAT berasal dari negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diberikan atas dasar kepercayaan. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib mendahulukan kepentingan masyarakat yang memerlukan layanan hukumnya, bukan sekadar kepentingan pribadi.

PPAT dituntut untuk memiliki akhlak yang baik serta senantiasa menjaga kehormatan dan martabat jabatannya dalam menjalankan tugas. Selain itu, PPAT juga diharuskan untuk mendahulukan kepentingan masyarakat dan negara di atas kepentingan pribadi. Dalam menjalankan profesinya, PPAT wajib bersikap profesional serta turut berkontribusi dalam pembangunan nasional, khususnya dalam bidang hukum. Demi mendukung kemajuan sektor pertanahan di Indonesia, PPAT harus melaksanakan kewajibannya secara independen, jujur, dan tidak berpihak, serta dengan penuh tanggung jawab.⁸⁸

⁸⁷ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Ke-I, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 60.

⁸⁸ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta, hal. 94.

Dasar hukum mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan ini memberikan kewenangan atribusi kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tertentu terkait peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24, yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu guna mendukung proses pendaftaran tanah dan menjamin kepastian hukum atas hak-hak tersebut.⁸⁹

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus dengan itikad baik serta berpegang pada prinsip-prinsip etika yang berlaku. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 huruf (f) Kode Etik PPAT, yang menyatakan bahwa seorang PPAT harus bersikap bertanggung jawab, jujur, dan tidak berpihak. Selain itu, Pasal 4 huruf (r) angka 1 menegaskan bahwa PPAT dilarang melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan mengenai kedudukan PPAT maupun ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan tanggung jawab utama jabatannya.⁹⁰

Menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik

⁸⁹ Addien Iftitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Lex Privatium*, Vol. 2, No. 3., hal. 50. diakses tanggal 24 Juni 2025 pukul 09.32.

⁹⁰ Muhammad Farhan Ahsani, *Op. Cit.*, hal. 43

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Dalam menjalankan tugas-tugas yang berkaitan dengan urusan agraria dan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, PPAT memiliki peran yang sangat penting. Sebagai pejabat umum, PPAT bertanggung jawab melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah, terutama melalui pembuatan akta yang menjadi bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menjaminkan tanah, atau meminjam uang dengan menjadikan tanah sebagai agunan, harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, selain dikenal PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), juga dikenal dua jenis lainnya, yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus:

- a. PPAT Sementara adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta PPAT di daerah yang belum memiliki jumlah PPAT yang cukup. Keberadaan PPAT Sementara dimaksudkan untuk mengisi kekosongan pelayanan hukum pertanahan di wilayah-wilayah yang belum tersedia PPAT definitif.
- b. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang karena jabatan dan penugasannya, ditunjuk untuk melaksanakan tugas

PPAT tertentu, terutama dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Kedua jenis ini diatur dalam Pasal 1 butir 2 dan 3 PP No. 37 Tahun 1998, sebagai bagian dari upaya negara untuk menjamin keberlangsungan administrasi pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, baik di daerah yang sudah mapan maupun yang masih dalam pengembangan.

Secara keseluruhan, kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta terbagi menjadi tiga bagian utama, yaitu:⁹¹

a. Kewajiban sebelum pembuatan akta

Pada tahap ini, PPAT memiliki tugas untuk melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat dan catatan lainnya di kantor pertanahan setempat serta memberikan penjelasan mengenai maksud dan tujuan dari perbuatan hukum tersebut. Selain itu, PPAT wajib meminta calon penerima hak atas tanah untuk membuat pernyataan yang mencakup beberapa hal, yaitu:

- 1) bahwa pihak yang bersangkutan tidak akan menjadi pemilik tanah dengan luas melebihi batas maksimum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- 2) bahwa pihak tersebut tidak termasuk sebagai pemilik tanah absentee (guntai) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku;

⁹¹ Hatta Insani Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Depok, hal. 179.

- 3) bahwa pihak tersebut menyadari apabila pernyataan pada poin a dan b ternyata tidak benar, maka tanah yang melebihi batas atau termasuk kategori absentee akan menjadi objek landreform; dan
- 4) bahwa pihak tersebut bersedia menanggung seluruh akibat hukum yang timbul jika pernyataan yang dibuatnya ternyata tidak sesuai dengan kenyataan.

PPAT juga berkewajiban memastikan bahwa semua pajak yang timbul akibat perbuatan hukum telah dilunasi. Selain itu, PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika menerima pemberitahuan secara tertulis bahwa tanah yang menjadi objek akta sedang dalam sengketa antara pihak-pihak tertentu, baik perorangan maupun badan hukum, yang dibuktikan dengan dokumen seperti surat gugatan atau laporan polisi, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁹²

b. Kewajiban saat Pembuatan akta

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dengan kehadiran minimal dua orang saksi, yang dipilih berdasarkan persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para saksi tersebut memberikan kesaksian mengenai:⁹³

⁹² Solahudin Pugung, *Op. Cit.*, hal. 156.

⁹³ *Ibid*, hal 180.

- 1) identitas serta kapasitas hukum dari para pihak yang hadir (penghadap),
- 2) kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasa yang sah darinya,
- 3) kebenaran mengenai data fisik maupun data yuridis dari objek yang menjadi subjek perbuatan hukum, terutama bila objek tersebut belum tercatat dalam sistem pertanahan,
- 4) keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam proses pembuatan akta,
- 5) pelaksanaan perbuatan hukum oleh para pihak yang berkepentingan.

Setelah itu, isi dari akta PPAT wajib dibacakan atau dijelaskan terlebih dahulu kepada para pihak yang hadir, dengan dihadiri sekurang-kurangnya oleh dua saksi, sebelum dilakukan penandatanganan. Pembacaan isi akta tersebut harus dilakukan secara langsung oleh PPAT agar akta tersebut memiliki kekuatan sebagai akta otentik. Penandatanganan akta oleh para pihak, para saksi, dan PPAT harus dilaksanakan segera setelah pembacaan akta selesai dilakukan.⁹⁴

c. Kewajiban setelah pembuatan akta

Setelah akta selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menyerahkan akta tersebut beserta dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan untuk proses pendaftaran kepada

⁹⁴ Solahudin Pugung, *Op. Cit.*, hal. 157.

Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari sejak tanggal penandatanganan akta. Apabila PPAT terlambat menyampaikan akta dalam batas waktu yang ditentukan, hal tersebut dianggap sebagai pelanggaran administratif. Namun, keterlambatan ini tidak memengaruhi keabsahan atau kekuatan autentik dari akta yang dibuat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 103 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sanksi atas pelanggaran tersebut berupa teguran tertulis kepada PPAT.⁹⁵

Secara umum akta PPAT memiliki fungsi sebagai bukti telah diadakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun. Selain itu akta PPAT dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja Dimana letak tanah yang bersangkutan.⁹⁶

Akta PPAT adalah akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta-akta ini dibuat sebagai bagian dari kewenangan resmi PPAT dan memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta partij, yaitu akta yang dibuat berdasarkan pernyataan para pihak dan ditandatangani di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Akta ini memiliki kekuatan hukum

⁹⁵ Solahudin Pugung, *Op., Cit.*, hal 157-158.

⁹⁶ Rudi Indrajaya, dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Refika Aditama, Bandung, hal. 63.

penuh dan menjadi dasar penting dalam proses pendaftaran serta peralihan hak atas tanah. Jenis dan jumlah akta yang menjadi kewenangan PPAT telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, di antaranya:⁹⁷

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng)
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, seperti akta jual beli tanah (AJB), merupakan produk hukum yang dibuat oleh PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara melalui pemerintah. Karna dalam konteks jual beli tanah, AJB yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT menjadi alat bukti tertulis yang bersifat otentik, memiliki kekuatan hukum tertinggi, dan paling sempurna dibandingkan bukti surat lainnya. Akta ini mencatat secara resmi peristiwa hukum berupa peralihan hak atas sebidang tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui transaksi jual beli.

⁹⁷ Rudi Indrajaya, dkk, *Op. Cit.* hal 62

2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Apabila Terjadi Sengketa

Akta jual beli berfungsi sebagai bukti hukum yang sah atas terjadinya peralihan hak kepemilikan tanah, baik melalui jual beli maupun mekanisme peralihan lainnya. Keberadaan dan keabsahan akta jual beli sangat krusial, karena jika di kemudian hari muncul sengketa, gugatan, atau penolakan dari salah satu pihak, akta tersebut dapat dijadikan alat bukti otentik bahwa telah terjadi transaksi atau peralihan hak atas tanah.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu perbuatan hukum yang menjadi kewenangannya adalah pembuatan akta jual beli tanah. Dalam pelaksanaannya, akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, serta dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalitas sesuai dengan tanggung jawab hukum yang melekat pada jabatan tersebut.⁹⁸

PPAT memiliki peran penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Akta yang

⁹⁸ Solahudin Pugung, *Op. Cit.*, hal. 30.

dibuat tersebut merupakan akta otentik. Oleh karena itu, akta PPAT wajib disusun sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika akta tersebut tidak dibuat sesuai dengan prosedur yang ditetapkan, maka dapat dinyatakan batal demi hukum dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang tercantum dalam akta tersebut.⁹⁹

Akta yang dibuat oleh PPAT harus disusun sedemikian rupa sehingga dapat menjadi landasan yang sah dan kuat untuk proses pendaftaran atas peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah serta benda-benda yang melekat di atasnya harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Proses pengalihan hak ini melibatkan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*), yang berarti penyerahan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mencakup pemenuhan persyaratan formal, mengikuti prosedur yang telah ditentukan, menggunakan dokumen resmi, serta dilakukan di hadapan PPAT.¹⁰⁰

PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta pertanahan, dituntut untuk memiliki kemampuan dan keahlian khusus di bidang tersebut. Hal ini bertujuan agar akta yang dibuat tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, mengingat akta tersebut menjadi alat bukti sah atas terjadinya perbuatan hukum seperti pengalihan

⁹⁹ Rudi Indrajaya dkk, *Op. Cit.*, hal. 62.

¹⁰⁰ Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal 55-56

atau pembatalan hak atas tanah. Upaya ini merupakan bagian dari langkah pemerintah untuk menata administrasi pendaftaran tanah melalui berbagai peraturan perundang-undangan maupun pelaksanaannya. Namun, meskipun demikian, sistem ini masih belum sepenuhnya sempurna bila ditinjau dari keseluruhan tahapan pendaftaran tanah. Mengingat akta PPAT bersifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak terhadap peristiwa atau hal-hal yang tercantum di dalamnya, maka yang menjadi objek pembuktiannya adalah peristiwanya itu sendiri.¹⁰¹

Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta terkait peralihan hak atas tanah, PPAT dituntut untuk memiliki keahlian dan pemahaman yang mendalam dalam bidang pertanahan. Hal ini penting agar akta-akta yang disusunnya tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari, mengingat akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Permasalahan kerap muncul, khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah bersertifikat, yang dapat disebabkan oleh terjadinya penyimpangan prosedur atau kesalahan dalam proses penandatanganan akta tersebut.

Dalam praktiknya, sering kali ditemukan bahwa pembuatan akta jual beli oleh PPAT tidak mengikuti prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi

¹⁰¹ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 127

pihak-pihak yang berkepentingan. Beberapa bentuk pelanggaran umum yang terjadi dalam praktik pembuatan akta PPAT meliputi:¹⁰²

- a. Penandatanganan AJB dilakukan sebelum dilakukan pemeriksaan (cek bersih) terhadap sertifikat di kantor pertanahan, yang seharusnya bertujuan untuk:
 - 1) Memastikan kesesuaian antara data fisik dan yuridis dalam sertifikat dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (5) huruf b PMNA/BPN No. 3 Tahun 1997;
 - 2) Memastikan keaslian sertifikat dan bahwa dokumen tersebut benar-benar diterbitkan oleh kantor pertanahan (Pasal 97 ayat (5) huruf a);
 - 3) Mengetahui status hukum tanah terkait, apakah sedang dalam sengketa, sita, jaminan utang, atau tidak dibebani hak lain;
 - 4) Menjamin bahwa proses pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan prosedural yang berlaku.
- b. Hanya melakukan pengecekan data sertifikat secara lisan, bukan secara resmi dan tertulis;
- c. Tidak membacakan isi akta secara lengkap kepada para pihak, melainkan hanya menyampaikan ringkasan isi akta;
- d. Penandatanganan akta dilakukan secara terpisah dan tidak di hadapan PPAT secara bersamaan;

¹⁰² I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram*, Vol. 4, No. 1, hal. 66

- e. Saksi-saksi dalam akta tidak hadir dan tidak menyaksikan secara langsung proses penandatanganan akta;
- f. PPAT menerima pelimpahan pekerjaan dari kolega, namun akta yang akan dibuat telah lebih dahulu ditandatangani oleh para pihak;
- g. Nilai transaksi dalam akta jual beli tidak sesuai dengan nilai sebenarnya yang disepakati oleh para pihak, yang seringkali bertujuan untuk menghindari kewajiban perpajakan.

Berbagai penyimpangan di atas menunjukkan adanya praktik yang bertentangan dengan asas kehati-hatian dan profesionalisme PPAT, serta berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan tugasnya secara cermat dan bertanggung jawab agar tidak menimbulkan kerugian hukum dan administratif, baik bagi para pihak maupun bagi dirinya sebagai pejabat yang diangkat berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pembuatan akta oleh PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum berupa pembatalan oleh pengadilan, atau menurunnya kedudukan akta tersebut dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Keadaan ini terjadi karena PPAT lalai dalam memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam hukum positif, khususnya terkait syarat subyektif dalam suatu perjanjian. Jika akta PPAT tersebut mengandung cacat hukum sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian, baik secara sengaja maupun tidak, maka PPAT

yang bersangkutan wajib bertanggung jawab, baik secara etis maupun secara hukum.

Permasalahan hukum yang muncul dapat bersumber langsung dari kelalaian PPAT, maupun secara tidak langsung akibat tindakan pihak lain. Namun, apabila kelalaian itu bersumber dari PPAT sendiri baik disengaja maupun karena kurang hati-hati maka akibat hukumnya adalah akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif. Dalam kondisi ini, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap PPAT.

Di sisi lain, jika permasalahan hukum yang timbul bukan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT, melainkan karena adanya ketidakjujuran dari pihak klien terkait kebenaran data administrasi yang menjadi dasar pembuatan akta, maka hal itu dapat menyebabkan akta menjadi batal hukum (*nietigheid van rechtswege*) akibat tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta jual beli yang dinyatakan batal atau dibatalkan oleh pengadilan karena adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya, baik dalam aspek administratif, perdata, maupun pidana apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedur yang dilakukan oleh PPAT.

Contoh kasus terkait sengketa pertanahan yang terjadi akibat jual beli tanah yaitu dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG. Kasus ini berawal dari adanya perjanjian jual beli

tanah antara Hj. Surini sebagai penjual dan H. Yusuf Sofyan sebagai pembeli. Pada tanggal 8 Oktober 2017, kedua belah pihak menandatangani Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang menyatakan bahwa Hj. Surini akan menjual sebidang tanah seluas 6.240 m² yang terletak di Desa Krompeng, Kabupaten Pekalongan, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 116, kepada Yusuf Sofyan dengan harga sebesar Rp400.000.000. Dalam perjanjian itu, Yusuf Sofyan menyerahkan uang muka sebesar Rp25.000.000 dan sisanya akan dibayarkan setelah proses balik nama sertifikat selesai. Seluruh biaya peralihan hak dibebankan kepada Yusuf Sofyan, dan ia juga diberi kuasa untuk mengurus proses balik nama.

Kemudian, pada 7 Desember 2017, dibuat Akta Jual Beli (AJB) No. 851/2017 oleh PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn., dan SHM atas nama Hj. Surini dialihkan menjadi atas nama Yusuf Sofyan. Namun, dalam AJB tersebut tercantum bahwa nilai jual beli hanyalah Rp240.000.000. Hj. Surini mengaku tidak pernah menerima pelunasan sesuai kesepakatan awal, dan sampai dengan gugatan diajukan, ia hanya menerima total pembayaran sebesar Rp31.500.000. Sementara itu, Yusuf Sofyan berpendapat bahwa jual beli tersebut telah sah dan dibayar lunas sesuai nilai yang tercantum dalam AJB.

Karena merasa dirugikan, Hj. Surini mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pekalongan dengan register perkara Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pkl. Dalam gugatan tersebut, Hj. Surini meminta agar pengadilan menyatakan batalnya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 8

Oktober 2017 dan AJB No. 851/2017. Ia juga meminta agar tergugat dilarang untuk mengalihkan, memindahtangankan, atau menjual tanah yang disengketakan kepada pihak lain. Selain itu, Hj. Surini turut menggugat PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan sebagai turut tergugat.

Pada tanggal 24 Januari 2023, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya mengabulkan sebagian gugatan Hj. Surini. Pengadilan menyatakan batalnya kesepakatan jual beli dan AJB Nomor 851/2017, serta menyatakan segala tindakan tergugat yang bersifat mengalihkan atau memindahtangankan tanah tersebut tidak sah. Tergugat juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000 per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta membayar biaya perkara.

Amar putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pkl tanggal 24 Januari 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal, jual beli yang di dasarkan kepada Surat Kesepakatan Bersama tanggal 8 Oktober 2017 antara Penggugat dan Tergugat;

3. Menyatakan batal AJB No. 851/2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn.);
4. Menyatakan batal demi hukum, segala tindakan Tergugat yang bersifat mengalihkan, memindahtangankan atau menjual tanah dengan identitas SHM No. 116 atas nama Haji Yusuf Sofyan (Tergugat) dengan luas 6.240 m² yang terletak di Desa Krompeng, Kecamatan Talun, Kabupaten Pekalongan dengan batas-batas tanah pada waktu itu adalah:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Sultani
 - Sebelah Barat : Tanah milik Da'i
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sri Khanah
 - Sebelah Timur : Jalan Desa Krompeng
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.837.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Kasus ini mencerminkan permasalahan klasik dalam praktik jual beli tanah, yaitu ketidaksesuaian antara perjanjian awal dan akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT. Dalam hukum perdata, akta

otentik seperti AJB memang memiliki kekuatan pembuktian formil yang kuat (vide Pasal 1868 KUHPerdara). Namun, jika ternyata AJB tersebut didasarkan pada kesepakatan yang tidak sesuai dengan fakta atau tidak dilaksanakan secara itikad baik, maka kekuatan pembuktiannya dapat digugurkan.

Secara normatif, PPAT memiliki tanggung jawab hukum atas akta yang dibuat di hadapannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta jika semua syarat pembuatan hukum telah dipenuhi oleh para pihak. Artinya, PPAT wajib memastikan bahwa substansi kesepakatan para pihak benar dan sesuai hukum, serta menghindari pembuatan akta yang tidak mencerminkan realitas perjanjian.

Dalam perkara ini, terdapat ketidaksesuaian antara nilai transaksi dalam AJB dan dalam Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat terlebih dahulu. Meski dalam amar putusan tidak secara eksplisit menyatakan bahwa PPAT telah melanggar kewajibannya, keberadaan Nasrizal, S.H., M.Kn. sebagai Turut Tergugat I menegaskan adanya indikasi keterlibatan PPAT dalam pembuatan akta yang bermasalah secara materiil. Menurut teori tanggung jawab administratif, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila lalai dalam menjalankan tugasnya secara hati-hati dan profesional, terlebih jika kelalaiannya berujung pada kerugian pihak lain

Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi menilai bahwa tergugat telah wanprestasi, karena tidak memenuhi kewajiban pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1513 KUH Perdata, yakni membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditentukan. Bukti-bukti yang diajukan penggugat, termasuk Surat Kesepakatan Bersama dan sejumlah kwitansi, dianggap cukup kuat untuk membuktikan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara nilai jual beli yang sebenarnya dan yang tercantum dalam AJB. Dengan demikian, putusan yang menyatakan batalnya AJB dan perjanjian jual beli adalah tepat menurut hukum.

Jika ditinjau dari perspektif tanggung jawab profesional, PPAT semestinya tidak hanya berperan sebagai pencatat, tetapi juga sebagai pihak yang aktif mengonfirmasi keabsahan substansi jual beli, termasuk kebenaran harga yang dicantumkan dalam AJB. Pembuatan AJB yang tidak mencerminkan nilai transaksi yang sesungguhnya, dalam kasus ini, justru membuka ruang terjadinya ketidakadilan bagi salah satu pihak dan menjadi salah satu faktor yang menimbulkan sengketa. Pengikutsertaan PPAT sebagai turut tergugat menunjukkan bahwa dalam hal terjadi sengketa atas akta yang dibuat, tanggung jawab PPAT dapat dimintakan untuk diperiksa oleh pengadilan. Meskipun dalam putusan ini PPAT tidak dijatuhi sanksi khusus, keterlibatannya penting dalam menilai apakah proses peralihan hak telah dilakukan sesuai standar profesional dan prinsip kehati-hatian.

Meskipun dalam putusan ini PPAT tidak dijatuhi hukuman materiil, keberadaannya dalam gugatan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum secara tidak langsung jika kelalaiannya turut berkontribusi pada timbulnya sengketa. Oleh karena itu, peran PPAT sebagai pejabat umum harus dilandasi prinsip kehati-hatian, transparansi, dan objektivitas, agar akta yang dibuat tidak menjadi sumber masalah di kemudian hari.

Tanggungjawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya dalam hal ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

a. Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administratif, atau yang sering disebut sebagai maladministrasi, yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, tentu dapat menimbulkan akibat hukum. Dalam hal ini, PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan tersebut.

Kranenburg dan Vegtig, terdapat dua teori yang menjadi dasar pertanggungjawaban, yaitu:¹⁰³

- 1) Teori *Fautes Personnelles*, yakni teori yang menyatakan bahwa apabila terjadi kerugian yang dialami oleh pihak ketiga akibat perbuatan seorang pejabat, maka tanggung jawab atas kerugian tersebut dibebankan secara langsung kepada pejabat yang

¹⁰³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op. Cit.*, hal 69.

bersangkutan sebagai individu. Dalam pandangan ini, tanggung jawab diarahkan kepada pelaku secara pribadi karena tindakannya telah menimbulkan kerugian.

- 2) Teori *Fautes de Services*, yaitu teori yang menempatkan tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh pejabat kepada lembaga atau instansi tempat pejabat tersebut bertugas. Dalam pendekatan ini, tanggung jawab melekat pada jabatan atau fungsi kedinasan, bukan pada individu. Penerapan tanggung jawab ini mempertimbangkan tingkat kesalahan yang dilakukan, apakah termasuk kesalahan berat atau ringan, yang nantinya akan berpengaruh terhadap siapa dan sejauh mana tanggung jawab itu harus dipikul.

Berdasarkan teori *Fautes Personnelles*, PPAT secara pribadi dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah dijelaskan dalam bagian sebelumnya. PPAT yang membuat akta jual beli atas tanah yang secara hukum cacat dapat dianggap telah melakukan penyalahgunaan wewenang, karena telah menggunakan kewenangannya secara tidak semestinya. Hal ini bertentangan dengan Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT, di mana kewenangan yang diberikan kepada PPAT seharusnya digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut dikategorikan sebagai pelanggaran berat, yang dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pertanggungjawaban PPAT atas tindakan yang dilakukan dengan sengaja, kelalaian, maupun kealpaan dalam proses pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari ketentuan formil dan materil tata cara pembuatan akta PPAT dapat berujung pada sanksi administratif.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki PPAT dalam membuat akta otentik, maka seorang PPAT dituntut untuk selalu bertindak dengan cermat dan hati-hati dalam menangani setiap perkara. Hal ini sejalan dengan kapasitas profesional yang melekat pada diri PPAT, baik secara teoritis maupun praktis. Oleh karena itu, apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam proses pembuatan akta yang kemudian menyebabkan akta tersebut cacat hukum, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan wewenang.

PPAT pada dasarnya memahami bahwa sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang yang bertanggung jawab penuh atas setiap tindakan dalam ruang lingkup tugasnya. Maka dari itu, kelalaian tersebut tidak dapat dilepaskan dari potensi tuduhan penyalahgunaan wewenang. Kondisi ini akan

semakin terbukti apabila terdapat kerugian yang dialami oleh salah satu atau lebih pihak yang berkepentingan, yang tampak secara nyata pada saat akta PPAT tersebut dinyatakan batal sebagai akibat dari cacat hukum yang terkandung di dalamnya.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;
2. peringatan;
3. *schorsing* (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”

Pemberian sanksi terhadap PPAT disesuaikan dengan tingkat dan sifat pelanggaran yang dilakukan, baik dari segi jumlah maupun berat ringannya pelanggaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat

(2) Kode Etik IPPAT. Selain itu, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

Tanggung jawab administratif PPAT juga meluas ke urusan perpajakan. Sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa bukti pembayaran pajak sudah diserahkan oleh pihak wajib pajak sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani. Apabila PPAT melanggar ketentuan tersebut, maka dapat dikenai sanksi administratif berupa denda sebagaimana diatur dalam Pasal 93 UU No. 28 Tahun 2009, yaitu sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Dengan demikian, jika PPAT membuat akta tanpa memenuhi ketentuan formil dan materil sesuai prosedur atau tata cara yang berlaku, maka PPAT dapat dikenai dua bentuk sanksi sekaligus, yaitu:¹⁰⁴

- a. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya berdasarkan ketentuan Perka BPN; dan
- b. Denda administratif atas pelanggaran kewajiban perpajakan.

¹⁰⁴ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op. Cit.*, hal 71.

Sedangkan kasus dalam Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG, tanggung jawab PPAT secara administratif dapat dianalisis dari tindakan PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 851/2017 yang kemudian dinyatakan cacat hukum. PPAT sebagai pejabat umum seharusnya tunduk pada ketentuan hukum yang mengatur tata cara pembuatan akta, seperti yang tertuang dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, serta Kode Etik IPPAT.

Dalam kasus ini, PPAT tetap menyusun dan menandatangani akta jual beli meskipun pembayaran belum dilunasi sepenuhnya oleh pembeli, serta mencantumkan nilai transaksi yang berbeda dari kesepakatan yang sebenarnya. Perbuatan tersebut merupakan bentuk penyimpangan terhadap syarat materil dan pelanggaran terhadap prinsip akurasi administrasi, yang secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai maladministrasi.

Sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, PPAT memiliki kewajiban administratif untuk bertindak hati-hati, termasuk dalam memverifikasi keabsahan dokumen, mencocokkan nilai transaksi, serta memastikan terpenuhinya semua unsur formil dan materil sebelum akta ditandatangani. Namun, dalam perkara ini, PPAT lalai dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, yang mengakibatkan pembuatan

akta dalam keadaan tidak terpenuhi syarat formil dan materil. Kelalaian tersebut telah menimbulkan sengketa pertanahan dan kerugian hukum bagi salah satu pihak, yaitu Hj. Surini selaku penjual. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT telah mengabaikan tanggung jawab administratifnya, yang dalam peraturan dapat dikenai sanksi mulai dari teguran hingga pemberhentian tidak hormat dari jabatannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT juncto Perka BPN No. 1 Tahun 2006.

Lebih lanjut, pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT berada di bawah kewenangan Kepala BPN berdasarkan Pasal 65 Perka BPN No. 1 Tahun 2006. Jika pelanggaran tersebut termasuk kategori berat misalnya karena menyimpang dari syarat formil dan materil yang menyebabkan kerugian pihak lain maka PPAT dapat dijatuhi sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu, jika pelanggaran juga menyangkut aspek perpajakan, seperti tidak memastikan bukti pelunasan pajak sebelum menandatangani akta, maka PPAT juga dapat dikenai sanksi denda administratif sebesar Rp7.500.000,00 berdasarkan Pasal 91 dan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan pelanggaran-pelanggaran administratif yang terjadi dalam perkara ini, PPAT terbukti telah menyalahgunakan kewenangan yang dimilikinya dan layak dikenai

pertanggungjawaban administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena telah melanggar standar operasional dan kode etik profesinya, yang pada akhirnya berkontribusi pada timbulnya kerugian hukum bagi pihak lain

b. Tanggung jawab secara keperdataan

Seorang PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesengajaan, kealpaan, atau kelalaiannya dalam membuat akta jual beli yang tidak memenuhi syarat. Tanggung jawab ini tidak hanya berupa sanksi administratif, tetapi juga bisa berupa tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Untuk menentukan dasar hukum tuntutan ganti rugi, kesalahan yang dilakukan oleh PPAT perlu dianalisis sebagai berikut:¹⁰⁵

- 1) Wanprestasi, terjadi ketika kesalahan PPAT berkaitan dengan hubungan perjanjian yang sudah ada sebelumnya.
- 2) Perbuatan Melawan Hukum, terjadi ketika kesalahan PPAT merugikan pihak lain, meskipun tidak ada hubungan perjanjian sebelumnya..

Berdasarkan prinsip tersebut, maka tindakan PPAT yang menyebabkan akta menjadi cacat hukum lebih tepat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, karena antara PPAT dengan

¹⁰⁵ Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali, hal. 4

pihak-pihak yang terkait dalam akta umumnya tidak terdapat hubungan hukum berbentuk perjanjian. Dengan demikian, apabila akibat dari kesalahan PPAT menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka PPAT dapat digugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat meluas ke ranah perdata apabila terbukti terjadi kelalaian atau penyimpangan yang merugikan pihak tertentu.

Sanksi perdata dapat dikenakan kepada PPAT atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yakni tindakan yang secara langsung menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Secara normatif, dasar hukum untuk pertanggungjawaban perdata ini terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dengan demikian, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan tindakan yang melanggar hukum dan terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk ganti rugi melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan.

Menurut J.H. Nieuwenhuis, tanggung jawab seseorang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menjadi *oorzaak* atau penyebab munculnya kerugian, sedangkan pelaku yang bersalah disebut *schuld*, sehingga orang tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks jabatan PPAT, apabila dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna ternyata akta tersebut mengandung cacat hukum—dan kemudian melalui putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena tidak terpenuhinya syarat-syarat formil maupun materil dalam prosedur pembuatan akta—maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dianggap batal demi hukum.

Jika kondisi tersebut menyebabkan kerugian kepada salah satu pihak, maka hal tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada seorang PPAT. Oleh karena itu, dalam situasi demikian, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat cacat hukum dalam akta yang dibuatnya, baik karena kelalaian maupun kesalahan dalam melaksanakan tugas yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sanksi perdata dapat dijatuhkan kepada PPAT apabila ia melakukan perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan akta

yang dibuatnya cacat hukum, sehingga hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Sanksi tersebut berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang wajib dibayarkan kepada pihak yang dirugikan. Hal ini termasuk sanksi eksternal, yang muncul karena PPAT tidak menjalankan kewajiban formil dan materil sesuai ketentuan, sehingga kepentingan para pihak tidak terlindungi sebagaimana mestinya.¹⁰⁶

Akta yang dibuat oleh PPAT sebenarnya merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Namun, jika pembuatan akta tersebut melanggar aturan hukum, statusnya bisa berubah. Akta tersebut tidak lagi dianggap otentik, melainkan hanya sebagai akta di bawah tangan (private deed). Jika akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, maka secara hukum dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Konsekuensinya, akta yang tidak pernah ada tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi, penggantian biaya, maupun bunga. Dengan kata lain, akta yang batal demi hukum seharusnya tidak menimbulkan akibat hukum apa pun bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.2, Refika Aditama, Bandung, hal.99.

¹⁰⁷ Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*, <http://notary.ui.ac.id>, hal. 446

Menurut Moegni Djojodirdjo, tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat diwujudkan dalam beberapa bentuk. Ganti rugi tidak hanya berupa uang, tetapi juga bisa berupa pengembalian keadaan seperti semula. Selain itu, ganti rugi bisa berupa pernyataan bahwa suatu tindakan adalah melanggar hukum, larangan melakukan perbuatan tertentu, pembatalan atas tindakan yang melanggar hukum, dan pengumuman putusan atau perbaikan.¹⁰⁸

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG, tanggung jawab PPAT secara perdata timbul karena adanya kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang mengakibatkan kerugian bagi pihak penjual, Hj. Surini. Dalam hal ini, PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. tetap membuat dan menandatangani AJB padahal pembayaran belum dilakukan secara lunas, nilai transaksi yang tercantum dalam akta tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya disepakati, dan akta tersebut menjadi dasar untuk balik nama hak atas tanah padahal belum terpenuhi syarat materil.

Tindakan ini memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena terdapat perbuatan yang melanggar hukum,

¹⁰⁸ Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.102

kerugian bagi pihak lain, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta unsur kesalahan dari pihak PPAT. Akibatnya, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dalam bentuk ganti rugi, baik berupa uang maupun pengembalian keadaan semula (natura).

Konsekuensinya, PPAT dapat digugat secara perdata untuk memberikan ganti kerugian, baik dalam bentuk uang, pengembalian keadaan semula (status tanah), atau bentuk pemulihan lainnya. Dalam konteks kasus ini, bentuk ganti kerugian yang relevan adalah pengembalian status tanah kepada keadaan semula, sebagai bentuk pemulihan atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum dalam pembuatan akta.

c. Tanggung jawab secara pidana

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dituntut secara pidana jika terbukti sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang ia buat. Hal ini didasarkan pada Pasal 266 ayat (1) KUHP, yang menetapkan bahwa siapa pun yang menyuruh atau menempatkan informasi palsu ke dalam akta otentik dengan tujuan agar akta tersebut seolah-olah benar, bisa dihukum dengan pidana penjara maksimal tujuh tahun. Oleh karena itu, apabila PPAT dengan sengaja atau atas permintaan pihak tertentu mencantumkan

informasi yang tidak benar dalam akta, maka ia dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan tersebut.¹⁰⁹

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT hanya dapat dilakukan apabila tindakan yang dilakukannya memenuhi unsur-unsur dalam rumusan tindak pidana, seperti membuat surat palsu atau memasukkan keterangan palsu dalam akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 dan 266 KUHP. Syarat materil dan formil dalam prosedur pembuatan akta PPAT adalah bagian dari kewajiban administratif dan prosedural yang secara hukum diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penyimpangan terhadap aspek-aspek formil dan materil tersebut tidak serta-merta dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana, kecuali jika dapat dibuktikan adanya unsur kesengajaan dan niat jahat (*mens rea*). Dalam konteks ini, pelanggaran terhadap aspek formil lebih tepat dikenai sanksi perdata, administratif, atau sanksi etik dari organisasi profesi (IPPAT). Dengan demikian, pengkualifikasian penyimpangan formil sebagai tindak pidana tanpa dasar hukum yang jelas merupakan tindakan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.¹¹⁰

¹⁰⁹ Sheila Hanifa R A, *Op. Cit.*, hal. 87

¹¹⁰ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op. Cit.*, hal 73-74.

Menurut Habib Adjie, seorang PPAT bisa dipidana berdasarkan aspek formal akta yang dibuatnya jika memenuhi dua kondisi berikut:¹¹¹

- 1) Sengaja menggunakan akta untuk kejahatan: PPAT dengan sadar dan sengaja merencanakan agar akta yang dibuatnya dijadikan alat untuk melakukan tindak pidana.
- 2) Sengaja bersekongkol: PPAT secara sadar dan sengaja bekerja sama dengan pihak-pihak terkait untuk melakukan perbuatan hukum yang mereka ketahui melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya selain memenuhi unsur-unsur pelanggaran yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT dan Kode Etik IPPAT, tindakan tersebut juga harus memenuhi rumusan tindak pidana sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dengan demikian, tidak semua pelanggaran administratif atau etika dapat langsung dikualifikasikan sebagai tindak pidana, kecuali jika unsur-unsur pidana seperti kesengajaan, itikad buruk, atau keterangan palsu benar-benar terbukti secara hukum.

¹¹¹ 2 Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), 2009, hal. 124.

Menurut Habib Adjie, tindak pidana yang terkait dengan akta Notaris/PPAT bisa dikelompokkan ke dalam beberapa jenis, yaitu:

- 1) Membuat atau menggunakan surat palsu, tindakan ini diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP.
- 2) Pemalsuan akta otentik, perbuatan ini secara khusus diatur dalam Pasal 264 KUHP.
- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu, hal ini diatur dalam Pasal 266 KUHP.
- 4) Keterlibatan sebagai pelaku, yaitu melakukan, menyuruh, atau turut serta dalam tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 atau Pasal 266 KUHP, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 KUHP.
- 5) Membantu tindak pidana, yaitu membantu membuat atau menggunakan surat palsu, atau mencantumkan keterangan palsu, sebagaimana diatur dalam Pasal 56 jo. Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, kesengajaan atau *opzet* merupakan unsur yang sangat penting dalam hukum pidana, karena sebagian besar tindak pidana memang mensyaratkan adanya unsur kesengajaan, bukan semata-mata kelalaian (*culpa*). Hal ini dianggap layak, sebab pada umumnya orang yang pantas dikenai hukuman

pidana adalah mereka yang melakukan perbuatan dengan penuh kesadaran dan niat, bukan karena ketidaksengajaan.¹¹²

Seorang PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Namun, tidak serta-merta dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP, karena dalam pasal tersebut terkandung unsur "menyuruh untuk memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik", sementara dalam praktik pembuatan akta jual beli, PPAT hanya bertindak sebagai pihak yang menuangkan keterangan dari para penghadap ke dalam bentuk akta, bukan sebagai pihak yang menyuruh. Dengan demikian, PPAT dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang disuruh, bukan pihak yang menyuruh.¹¹³

Namun, apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT dengan sengaja dan dalam keadaan sadar telah bekerja sama dengan para pihak yang menghadap untuk menciptakan akta yang berisi keterangan palsu, maka PPAT dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, yang dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP tentang turut serta melakukan tindak pidana. Karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, maka tindak pidana tersebut juga termasuk

¹¹² Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 65-66.

¹¹³ ¹¹³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op. Cit.*, hal 77.

dalam kategori pemalsuan dengan pemberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG, PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. belum dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana secara eksplisit oleh pengadilan. Namun, jika dianalisis dari segi tanggung jawab pidana, maka hal ini tetap dimungkinkan apabila perbuatan PPAT memenuhi unsur delik pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Pasal tersebut menyebutkan bahwa pejabat umum yang memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, dengan maksud agar akta itu digunakan seolah-olah keterangan tersebut benar, dapat dikenai pidana penjara paling lama 7 tahun. Dalam konteks kasus ini, nilai transaksi yang tercantum dalam AJB (Rp240 juta) tidak sesuai dengan nilai yang sebenarnya disepakati (Rp400 juta). Jika terbukti bahwa PPAT mengetahui ketidaksesuaian ini dan dengan sengaja tetap mencantumkannya dalam akta, maka hal itu dapat dikualifikasikan sebagai memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik.

Dengan demikian, jika unsur kesengajaan dan pengetahuan atas kepalsuan keterangan tersebut dapat dibuktikan secara hukum, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Namun, dalam putusan ini, aspek pidana tidak dikembangkan lebih lanjut

karena perkara berfokus pada sengketa perdata dan administratif. Artinya, tanggung jawab pidana masih bersifat potensial, dan baru dapat diterapkan apabila ada proses hukum tersendiri yang membuktikan adanya unsur pidana dalam tindakan PPAT tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa sepanjang PPAT yang bersangkutan terbukti secara sengaja dan dengan perencanaan, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan salah satu atau beberapa pihak, melakukan pembuatan akta yang kemudian dijadikan alat untuk melakukan suatu tindak pidana, maka terhadap PPAT tersebut dapat dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 117/PDT/2023/PT SMG, tanggung jawab PPAT dikaitkan dengan teori keadilan terlihat jelas. Dari sisi keadilan korektif, pembatalan AJB dan pengembalian tanah kepada Hj. Surini merupakan pemulihan kedudukan para pihak akibat akta cacat hukum. Keadilan distributif tercermin dalam upaya negara mendistribusikan kembali hak atas tanah kepada pihak yang sah, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hak individu terjaga. Keadilan prosedural menekankan kewajiban PPAT menaati syarat formil dan materil pembuatan akta, sedangkan keadilan legal-formal ditegakkan melalui penurunan status AJB menjadi akta di bawah tangan ketika prosedur dilanggar. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab

PPAT tidak hanya menjaga otentisitas akta secara formil, tetapi juga memastikan keadilan substantif bagi para pihak, dengan konsekuensi dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana.

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menjadi Objek Sengketa

Transaksi jual beli tanah sebaiknya tidak hanya memperoleh pengakuan dari masyarakat, tetapi juga mendapatkan legalitas dari negara. Legalitas ini penting agar tanah yang diperjualbelikan dapat didaftarkan secara resmi dan memperoleh sertifikat jika sebelumnya belum bersertifikat, atau dilakukan proses balik nama jika tanah tersebut sudah bersertifikat. Pendaftaran tanah ke dalam sistem pertanahan nasional memberikan jaminan hukum atas kepemilikan dan sekaligus meningkatkan nilai jual tanah tersebut. Oleh karena itu, jual beli tanah wajib disahkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan menuangkannya dalam bentuk akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB), sebagai dasar hukum untuk proses pembuatan atau perubahan sertifikat kepemilikan.¹¹⁴

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT), disebutkan bahwa Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditetapkan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan serta diatur dalam peraturan perundang-

¹¹⁴ Solahudin Pugung, *Op. Cit.*, hal. 145.

undangan yang mengatur tentang hal tersebut. Kode Etik ini berlaku dan wajib ditaati oleh setiap anggota IPPAT maupun semua orang yang menjalankan tugas sebagai PPAT, termasuk PPAT Pengganti. Hal ini menegaskan bahwa setiap PPAT memiliki tanggung jawab etis dan profesional yang harus dijalankan dalam pelaksanaan jabatannya.¹¹⁵

Kode etik ini berlaku untuk semua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT Pengganti, tidak hanya saat mereka bekerja, tetapi juga dalam kehidupan sehari-hari. Tugas utama seorang PPAT adalah membantu proses pendaftaran tanah. Mereka membuat akta yang menjadi bukti sah terjadinya transaksi hukum terkait hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun. Akta inilah yang nantinya digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan atau memperbarui data pendaftaran tanah.

Sanksi terhadap PPAT yang melanggar Kode Etik telah diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT. Anggota yang terbukti melakukan pelanggaran dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT (schorsing), pemecatan permanen (onsetting), atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Penjatuhan sanksi tersebut mempertimbangkan tingkat dan jumlah pelanggaran yang dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2). Selain sanksi organisasi, PPAT juga dapat dikenai sanksi pidana, misalnya berdasarkan Pasal 55 KUHP tentang penyertaan, apabila diketahui bahwa data yang disampaikan oleh para pihak dalam pembuatan akta adalah palsu.

¹¹⁵ Addien Ifitah, *Op. Cit.* hal 53

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sangat penting karena berperan sebagai perantara antara pemegang hak milik yang ingin memperoleh sertifikat dan pihak Kantor Pertanahan. PPAT menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, khususnya hak milik yang berada di wilayah kerjanya. Sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak yang sah dan memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian atas hak atas tanah yang telah didaftarkan. Penerbitan sertifikat bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Sertifikat hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau pihak lain yang mendapat kuasa dari pemegang hak, misalnya kepada ahli waris jika pemegang hak telah meninggal, dengan catatan adanya persetujuan dari seluruh ahli waris.¹¹⁶

Kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli memiliki peran yang sangat vital sehingga menuntut adanya pertanggungjawaban hukum atas akta yang dibuatnya. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peralihan hak kepemilikan atas tanah serta pendaftaran tanah. Seluruh tata cara tersebut harus dipatuhi agar akta peralihan hak yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah. Jika akta tersebut tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dapat menimbulkan risiko

¹¹⁶ Addien Ifitah, *Op. Cit.* hal 54

terhadap kepastian hukum atas hak atas tanah yang didasarkan pada akta tersebut.¹¹⁷

Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat bergantung pada terpenuhinya syarat formil dan materil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Jika akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang berlaku, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik. Namun, apabila terdapat penyimpangan, baik dari segi substansi (seperti data yang tidak benar atau transaksi yang belum lunas) maupun prosedur (seperti tanda tangan tidak dilakukan secara bersamaan atau keterangan yang tidak dibacakan secara lengkap), maka akta tersebut dapat dianggap cacat hukum. Akibatnya, akta tersebut kehilangan kekuatannya sebagai akta otentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, bahkan dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal ini dapat berimplikasi pada pemulihan hak atas tanah kepada pihak yang dirugikan, serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT, baik secara perdata, administratif, maupun pidana apabila terbukti ada unsur kesengajaan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG, akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT dalam perkara tersebut adalah bahwa Akta Jual Beli No. 851/2017 yang dibuat oleh PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. dinyatakan cacat hukum karena tidak memenuhi syarat materil yang semestinya dipenuhi dalam pembuatan akta otentik. Dalam hal ini, jual beli belum dibayar lunas dan nilai

¹¹⁷ Addien Ifitah, *Op. Cit.* hal 52

dalam akta tidak sesuai dengan kesepakatan sebenarnya, sehingga akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, melainkan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan. Akibat dari cacat hukum tersebut, pengadilan memerintahkan agar status hak atas tanah dikembalikan kepada pihak penjual (penggugat Hj. Surini) sebagai bentuk pemulihan dalam natura. Dengan demikian, akta jual beli tersebut tidak hanya kehilangan kekuatan hukumnya, tetapi juga menjadi dasar bagi pengembalian sertifikat tanah kepada pihak yang dirugikan dan membuka ruang tanggung jawab perdata dan administratif terhadap PPAT yang bersangkutan.

Akibat hukum terhadap akta jual beli dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG dapat dipahami melalui teori keadilan. Putusan yang menyatakan AJB cacat hukum dan mengembalikan tanah kepada penjual mencerminkan keadilan korektif, yakni pemulihan hak pihak yang dirugikan. Pada saat yang sama, penegasan bahwa akta kehilangan kekuatan otentik karena tidak memenuhi syarat formil dan materil adalah wujud keadilan prosedural dan legal-formal, yaitu penegakan aturan agar PPAT bekerja sesuai hukum. Selain itu, redistribusi hak atas tanah kepada pemilik yang sah menunjukkan adanya keadilan distributif dari negara dalam melindungi kepastian hukum dan hak individu. Dengan demikian, tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana PPAT merupakan mekanisme hukum untuk menjamin bahwa akta yang dibuatnya tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil secara substansial bagi para pihak.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dan analisis diatas, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab PPAT dalam sengketa pertanahan akibat akta jual beli yang dibuat di hadapannya yaitu dapat dimintai tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana apabila terbukti lalai atau melakukan kesalahan. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG menunjukkan meskipun PPAT tidak dijatuhi sanksi pidana, keterlibatannya tetap menegaskan potensi pertanggungjawaban hukum apabila tugas tidak dijalankan dengan cermat sesuai ketentuan.
2. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang tidak memenuhi syarat formil dan materil, dapat dinyatakan cacat hukum, kehilangan kekuatan pembuktian, bahkan batal demi hukum. Dalam Putusan Nomor 117/PDT/2023/PT SMG, akta yang dibuat cacat hukum karena syarat materil tidak terpenuhi, yakni pembayaran belum lunas dan nilai transaksi tidak sesuai. Akibatnya, akta tersebut turun kedudukan menjadi akta di bawah tangan, tidak sah dijadikan dasar balik nama, serta memulihkan hak pihak yang dirugikan.

B. Saran

1. PPAT harus senantiasa menjalankan tugasnya secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama dalam memverifikasi kebenaran formil dan materil dari perbuatan hukum para pihak. Untuk menghindari pertanggungjawaban hukum di kemudian hari, PPAT harus menolak membuat akta apabila terdapat ketidaksesuaian atau syarat-syarat belum terpenuhi, misalnya pembayaran belum lunas atau data yang tidak sesuai dengan fakta.
2. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan organisasi profesi seperti IPPAT, perlu meningkatkan pembinaan, pengawasan, serta pelatihan berkala kepada seluruh PPAT, agar pelaksanaan tugas dapat berlangsung sesuai dengan kode etik dan peraturan perundang-undangan. Evaluasi dan revisi sistem pengawasan juga perlu dilakukan untuk memastikan kualitas akta yang dibuat tidak menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari.
3. Para pihak yang melakukan jual beli tanah perlu memahami pentingnya memenuhi seluruh syarat formil dan materil sebelum menandatangani akta di hadapan PPAT. Masyarakat diimbau untuk tidak memaksakan kehendak agar akta dibuat ketika belum terjadi pelunasan atau ketika terdapat kekeliruan data, karena hal tersebut dapat berujung pada batalnya akta dan kerugian hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Q.S. al-Baqarah Ayat 275

Q.S. At-Taubah Ayat 111

B. Buku-Buku

A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan, Cetakan I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

_____, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Ke-I, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria, Cetakan I*, Walisongo press, Semarang.

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

_____, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta.

Boedi Harsono, 1990, *Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Kesembilan*, Penerbit Djambatan, Jakarta.

Chairul Huda, 2006, *Dari Tindak Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggung jawab Pidana Tanpa Kesalahan*, Cetakan ke-2, Kencana, Jakarta.

Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.

Eddy O. S. Hiariej, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta.

- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- _____, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Cetakan I*, Kepus-takaan Populer Gramedia, Jakarta.
- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Agnes M. Toar, Seri Dasar Hukum Ekonomi 2, Arbitrase Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, cet.2*, Refika Aditama, Bandung.
- Hamka, 1983, *Tafsir Al-azhar Jus V*, Putaka Panji Mas, Jakarta.
- Hamzah Ya'qub, 1992, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Berekonomi)*, Diponegoro, Bandung.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni terjemahan Raisul Mutaqien*, Nusa Media, Bandung.
- Hatta Insani Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Depok.
- M. Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mas Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea, 1992, *Mendayagunakan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Lingkungan (MAPS) Di Indonesia*, USAID dan Walhi, Jakarta.
- Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Muhammad, 2000, *Al Khatib, al Iqtishad al Islami Az Zuhoor ila al Yawm, Terj. M. Thalib*, Gema Insani, Jakarta.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajaran, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Pramita Jakarta.

- Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Perss, Jogjakarta.
- Rosa Agustina, et.al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, Pustaka Larasan, Bali.
- Rudi Indrajaya, dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Refika Aditama, Bandung.
- Sahnun dkk, 2019, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3.
- Sayyid Sabiq, 2008, *Fiqh al-Sunnah*, Dar al-Fath, Kairo.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Press, Jakarta.
- _____, 2018, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT*, Deepublish, Yogyakarta.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, BP IBLAM, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sulhan dkk, 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2007, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.
- Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi, Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an*, Samudra Biru, Semarang.
- Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Rajawali Pers, Jakarta.

- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta.
- Wasty Soemanto, 2009, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

C. Jurnal dan Penelitian

- Addien Iftitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Lex Privatium*, Vol. 2, No. 3.
- Andrian Luhur Prakoso, 2016, Prinsip Pertanggungjawaban Perdata Dalam Perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. *Prosiding Seminar Nasional: Tanggung Jawab Pelaku Bisnis Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Surakarta.
- Anggit Pramesta W A, 2024, Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang.
- Anggit Pramesta W. A., 2024, Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang.
- Baharuddin, 2016, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1.
- Chintya Agnisya Putri et al., 2018, "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1.
- Cici Fajar Novita, 2014, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *PhD Thesis. Tadulako University*. Vol 02, No. 03.

- Dewi Rasda, dkk., 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, Parepare, Vol. 9, No. 1.
- Dian Ekawati, dkk, 2021. Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Community Service Journal*, Vol. 2, No,1.
- Fitria Hudaningrum, 2014, "Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik", *Doctoral dissertation, Sebelas Maret University*, Surakarta.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram*, Vol. 4, No. 1.
- I Wayan Werasmana Sancaya, 2013, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Bali, Vol. 2, No. 3.
- Jeremi Korayan & Gunawan Djajaputra, 2018. "Tanggung Jawab Hukum Biro Perjalanan Umrah Terhadap Calon Jamaahnya", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 1.
- Maria SW, Sumardjono, 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", *Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates*, Jakarta.
- Marsella, 2015. Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Universitas Medan*, Vol. 2, No.2.
- Muhammad Avisina, 2024, Tinjauan Yuridis Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang.
- Muhammad Farhan Ahsani, 2024, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri ATR/ KBPN No. 21 Tahun 2022, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, Semarang.
- Muhammad Kamran, 2024, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dalam Membantu Badan Pertanahan (BPN) Melakukan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Tana Mana*, Vol. 5. No. 1.
- Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*.

- Patahuddin, Miftahul Khair, 2023, Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, Vol. 11, No. 1.
- Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3, No. 1.
- Riza Firdaus. 2017, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamL*, Vol. 2 No. 1.
- Sahnan, 2010, Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Kasus Sengketa Tanah Hak Guna Bangunan (Hgb) Pt. Sinar Rowok Indah Di Kawasan Pariwisata Selong Belanak, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat), Desertasi Doktor, Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Sheila Hanifa R A, 2024, Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri, *Thesis Magister Kenotariatan UNISSULA*, Semarang.
- Siti Mujiatun, 2013, Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam Dan Istisna'. *Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2.
- Sugiarto, Yusuf, 2018, "Peran Notaris/Ppat Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon).", *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Sumini, 2018, "Peran Notaris/Ppat Dalam Proses Pensertipikatan Tanah Dari Hak Milik Adat Menjadi Sertipikat Hak Milik Di Kabupaten Rembang.", *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Yovita Christian Assikin et al., 2019, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1.
- Yovita Christian Assikin et al., 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol 3, No 1.

D. Bahan Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG.

E. Internet

Anisa Rizki Febriani, “Kumpulan Hadits tentang Tanggung Jawab dalam Islam”, <https://www.detik.com/hikmah/doa-dan-hadits/d-7017362/kumpulan-hadits-tentang-tanggung-jawab-dalam-islam>

Bernadetha Aurelia Oktavira, “Begini Tahapan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a /begini-tahapan-penanganan-sengketa-dan-konflik-pertanahan-lt600684253965f>

Gea Yustika, “11 Hadis dan Ayat Alquran tentang Jual Beli, Lebih Berkah!”, <https://www.orami.co.id/magazine/hadits-dan-ayat-alquran-tentang-jual-beli>

LAMPIRAN

1. Akta Jual Beli
2. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 117/PDT/2023/PT SMG

