

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn)



Disusun oleh :

PUJI RESMI

Nim : 21302300290

Program Studi : Megister Kenotariaan

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

SEMARANG

TAHUN 2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA
TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn)



Disusun oleh :

PUJI RESMI

Nim : 21302300290

Program Studi : Megister Kenotariaan

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

SEMARANG

TAHUN 2025

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA

Disusun oleh

Nama : Puji Resmi

Nim : 21302300290

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Andri Winjaya Laksana, SH, MH.

NIDN: 0620058302.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENIMBULKAN
SENGKETA**

Disusun oleh

Nama : Puji Resmi

Nim : 21302300290

Program Studi : Magister Kenotariatan

Pada Tanggal 29 Agustus 2025

Dan Dinyatakan LULUS

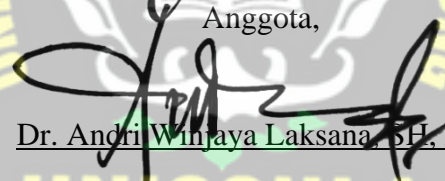
Tim Penguji

Ketua,


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

NIDN : 0615087903

Anggota,


Dr. Andri Winjaya Laksana, SH, MH.

NIDN: 0620058302

Anggota,


Dr. Dahniarti Hasana, SH., M.Kn.

NIDN: 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Prof. Muhammad Halidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Puji Resmi

Nim : 21302300290

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Menimbulkan Sengketa” adalah karya saya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 18 Agustus 2025

Yang menyatakan,



PUJI RESMI

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Puji Resmi

Nim : 21302300290

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :

“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Menimbulkan Sengketa” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 18 Agustus 2025

Yang menyatakan,



PUJI RESMI

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(QS. Al-Mujadilah: 11)

Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar, maka kamu harus sanggup menanggung perihnya kebodohan.

(Imam Syafi'i)

PERSEMBAHAN :

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT dan bershawat pada Nabiullah Muhammad SAW, penulis mempersembahkan Tesis ini teruntuk:

1. Kedua Orang Tua Saya, Bapak H.kasbolah dan Ibu.Hj.Sriamah
2. Suami Wachid Dachirin, SKM.M.Kes
3. Anak Pertama Aliffia Alfi Nabila,SH
4. Anak Kedua Shafarina Nabil Latifa
5. Anak Ketiga Ahmad Malik Alfatih

ABSTRAK

Tingginya nilai strategis tanah menjadikannya rawan sengketa, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memahami hukum pertanahan secara mendalam agar akta yang dibuat sah secara yuridis dan terhindar dari konflik hukum akibat penyalahgunaan peralihan hak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pentingnya pemahaman hukum pertanahan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan akta peralihan hak atas tanah serta mencegah terjadinya sengketa akibat penyalahgunaan transaksi tanah.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal (*doctrinal research*) dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan teori. Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis preskriptif yaitu pendekatan yang tidak hanya menjelaskan fakta hukum yang ada, tetapi juga memberikan penilaian serta rekomendasi tentang bagaimana seharusnya hukum berjalan sesuai dengan norma dan prinsip ideal.

Hasil penelitian menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi tanah melalui pembuatan akta autentik, verifikasi dokumen, dan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional, serta wajib menolak pembuatan akta jika terdapat sengketa, dokumen tidak lengkap, atau indikasi pelanggaran hukum. Sengketa tanah yang disebabkan oleh sertifikat ganda, batas tidak jelas, transaksi ilegal, dan proses penyelesaian yang lambat dapat dicegah oleh PPAT melalui prosedur yang tepat, dan pelanggaran oleh PPAT dapat menimbulkan sanksi hukum. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non-penal melalui mediasi dan musyawarah, atau secara penal melalui peradilan, guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi semua pihak.

Kata Kunci : *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hak Atas Tanah, Sengketa*

ABSTRACT

The high strategic value of land makes it prone to disputes, so PPATs are required to understand land law in depth so that the deeds made are legally valid and avoid legal conflicts due to misuse of transfer of rights. This study aims to analyse the importance of understanding land law for Land Deed Officials (PPATs) in ensuring the validity of deeds of transfer of land rights and preventing disputes due to misuse of land transactions.

The type of research used is doctrinal research with a statute approach and a theoretical approach. The data sources used are secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Prescriptive analysis is an approach that not only explains existing legal facts but also provides assessments and recommendations on how the law should be implemented in accordance with ideal norms and principles.

The results of the study suggest that the Land Deed Official (PPAT) plays an important role in ensuring the validity of land transactions through the making of authentic deeds, verification of documents, and registration with the National Land Agency, and is obliged to refuse to make deeds if there are disputes, incomplete documents, or indications of legal violations. Land disputes caused by multiple certificates, unclear boundaries, illegal transactions, and slow settlement processes can be prevented by PPAT through proper procedures, and violations by PPAT can lead to legal sanctions. Dispute resolution can be done non-penal through mediation and deliberation, or penal through the courts, in order to realise legal certainty and fair protection for all parties.

Keywords: Land Deed Official (PPAT), Land Rights, Dispute

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Menimbulkan Sengketa. Yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak dan Ibu yang senantiasa sabar mendidik, mengajar, dan membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang. Terima kasih atas kasih sayang yang tulus serta doa-doa yang senantiasa dihaturkan setiap malamnya.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Prof.Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Andri Winjaya Laksana, SH, MH.. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, serta arahan yang sangat berarti dalam proses penyusunan karya ilmiah ini, mulai dari tahap awal hingga akhir.
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama

mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.

8. Staff dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini
9. Suami saya Bapak Wachid Dachirin SKM.M.Kes, ketiga anak saya Aliffia Alfi Nabila,SH, Shafarina Nabil Latifa, Ahmad Malik Alfatic yang selalu memberikan do'a dan support kepada saya saat mengerjakan dan bimbingan, supaya saya dapat segera menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, dan Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta membalas segala kebaikan semua pihak yang memberikan bantuan kepada penulis.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

PUJI RESMI

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	I
HALAMAN JUDUL	II
HALAMAN PERSETUJUAN	III
HALAMAN PENGESAHAN	IV
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	V
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	VI
MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN	VII
ABSTRAK	VIII
ABSTRACT	IX
KATA PENGANTAR	X
DAFTAR ISI	XII
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Koseptual	9
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	24

H. Sistematika Penelitian.....	28
--------------------------------	----

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	31
B. Tinjauan Umum tentang Akta Autentik	42
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah	45
D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah menurut Hukum Islam	54

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa	61
B. Upaya Penyelesaian Perselisihan terhadap Sengketa Hak Atas Tanah ..	94
C. Contoh Akta	109

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	118
B. Saran	119
Daftar Pustaka.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber kehidupan serta penghidupan manusia dan masyarakat. Tanah dengan demikian menjadi kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dan diharapkan dapat dilindungi dan bermanfaat bagi kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena kehidupan, pertumbuhan, dan aktivitas manusia terjadi di atasnya. Setiap individu memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah. Kepentingan tanah untuk kehidupan juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk dalam upaya untuk menguasai tanah.¹

Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

¹ Meisya Adista. 2024. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *Unesa Law Review*. Vol. 6. Hal 8016. Url : <https://Review-Unes.Com/Index.Php/Law/Article/View/1704> Pada 14 Agustus 2024

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.²

Peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah dan pembeli harus membuat akta jual beli tanah, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Menurut Thomas Malthus sebagai ahli demografi dan ekonomi politik di Inggris menyatakan Populasi manusia ini tumbuh dan berkembang berdasarkan deret ukur. Pertumbuhan manusia ini menyebabkan lahan tanah semakin sedikit. Aktivitas jual beli tanah semakin meningkat karena beberapa faktor yaitu: Tanah merupakan investasi masa depan. Hal ini dibuktikan melalui harga tanah yang semakin lama semakin naik.³

Kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Salah satu alasan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa ketentuan hukum yang di jadikan dasar pelaksanaan

²Sigit Sapto Nugroho.Muhamad Tohari,Et.Al.2017.Hukum Agraria Indonesia.Pustaka Iltizal.Solo.Hal.13

³ Anak Agung Bagus Juniarta.Gde Made Swardhan.2021.Tanggung Jawab Notaris Dan Ppat Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah.Acta Comunitas.Vol.06.Hal.341. Url : <https://Media.Neliti.Com/Media/Publications/361681-None-432bddd8.Pdf>, Diakses Pada 14 Agustus 2024

pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah.⁴

Peralihan Hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
2. *Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad* 1834 Nomor 27
3. Hukum Adat

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997 yaitu peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik

⁴ Said Ilham Putra Phoenna.2020. Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah. Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Banda Aceh.Hal.2. Url : <https://Repository.Ar-Raniry.Ac.Id/Id/Eprint/15096/1/Said%20ilham%20putra%20phoenna,%20150106125,%20fsh,%20ih,%20082271417900.Pdf> Diakses Pada 14 Agustus 2024

kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Hak atas tanah peralihannya dilakukan dengan akta. Akta merupakan tulisan yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu yang dapat dijadikan sebagai alat bukti dan termasuk sebagai kekuatan pembuktian tertulis apabila terjadi peristiwa yang tidak diinginkan, seperti sengketa. Akta tersebut juga ditandatangani sebagai bukti sah. Dalam Pasal 1866 KUHPerdara mengatur alat-alat bukti terdiri dari:

1. Bukti dengan Tulisan
2. Bukti dengan beberapa Saksi-Saksi
3. Bukti dengan berbagai Persangkaan-Persangkaan
4. Bukti Pengakuan
5. Bukti Sumpah.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan atau perjanjian hukum (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014), sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta otentik untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Pasal 2 Peraturan

⁵ Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung., Hal. 55-56.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat merangkap sebagai Notaris jika memiliki kedudukan yang sama, sesuai ketentuan Pasal 7 dan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Namun, dalam praktik kerap timbul permasalahan karena tidak semua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merangkap jabatan memenuhi syarat tersebut. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mencakup pembuatan akta untuk perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, pembagian harta bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Tanggungan, dan kuasa membebankan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)⁶.

Peralihan hak atas tanah dari pemilik pada yang menerima diikuti penyerahan yuridis, yaitu pemenuhan formalitas Undang-Undang. Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah harus memenuhi beberapa syarat sesuai dengan Pasal 34 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat atau surat keterangan tentang tanah harus sesuai dengan data di Kantor Pertanahan. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) wajib dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kutipan risalah lelang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2). Dokumen yang diajukan harus lengkap dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah tersebut juga tidak boleh menjadi objek sengketa di pengadilan. Akta Pejabat Pembuat Akta

⁶ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanah (PPAT) yang digunakan harus sah dan tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu, perbuatan hukum tersebut tidak boleh dibatalkan oleh para pihak sebelum dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Dokumen yang diajukan harus lengkap dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah tersebut juga tidak boleh menjadi objek sengketa di pengadilan. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang digunakan harus sah dan tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Selain itu, perbuatan hukum tersebut tidak boleh dibatalkan oleh para pihak sebelum dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam konteks keluarga, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk memastikan kejelasan dan kepastian hukum atas hak tanah yang berkaitan dengan warisan, hibah antar keluarga, atau pembagian harta bersama. Hal ini mencegah perselisihan di kemudian hari dan memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat menjadi bukti kuat untuk menuntut hak melalui jalur hukum, sehingga akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif tetapi juga sebagai alat perlindungan hukum bagi para pihak.

Tingginya aktivitas jual beli tanah sering dimanfaatkan oleh oknum tidak bertanggung jawab melalui penipuan dan perebutan hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman terhadap proses peralihan hak secara hukum. Korban

dapat memperoleh perlindungan hukum melalui pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) dengan menuntut pengembalian haknya, maupun melalui pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*). Pertanggungjawaban pidana ini dapat berupa hukuman (*penal*) atau non-penal, seperti penerapan Pasal 14 C Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang memungkinkan pembayaran bersyarat sebagai bentuk pidana ganti rugi atas tanah.⁷ Hal ini bisa dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/PN Smg, memutuskan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena didasarkan pada dokumen yang tidak sah. Akibatnya, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan. Putusan ini menegaskan bahwa keabsahan akta PPAT sangat bergantung pada keabsahan dokumen pendukung dan prosedur hukum yang dipatuhi. Jika dasar hukum penerbitan sertifikat cacat, maka akta PPAT yang terkait juga kehilangan kekuatan hukumnya, sehingga tidak dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah secara sah.⁸

Dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mempunyai pemahaman yang cukup pada bidang pertanahan agar dapat menjalankan kewenangannya untuk membuat akta-akta pertanahan agar dikemudian hari tidak menimbulkan suatu persoalan dikarenakan akta yang

⁷ Said Ilham Putra Phoenna.2020. Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah. Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Banda Aceh.Hal.2. Url : <https://Repository.Ar-Raniry.Ac.Id/Id/Eprint/15096/1/Said%20ilham%20putra%20phoenna,%20150106125,%20fsh,%20ih,%20082271417900.Pdf> Diakses Pada 14 Agustus 2024

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/Pn Smg

dibuatnya akan menjadi alat bukti yang sah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki landasan yang kuat dan mutlak karena merupakan akta autentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini harus memiliki keahlian dibidangnya yaitu pertanahan. Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk mengangkat dalam suatu tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, adapun pokok masalah yang dibahas dalam tesis ini meliputi :

1. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli atas tanah yang menimbulkan sengketa ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah?
3. Bagaimana contoh akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap akta jual beli atas tanah yang menimbulkan sengketa ?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah?
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam ilmu pengetahuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Memberikan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi para pihak mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, oleh karena itu disusunlah beberapa definisi operasional dan konsep-konsep yang akan digunakan sehubungan dengan penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini meliputi :

1. Tanggung Jawab

Tanggung Jawab adalah keadaan untuk menanggung segala sesuatu atas suatu perbuatan sehingga berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatu atau memberikan jawaban dan menanggung akibatnya. Adapun istilah tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia meliputi :⁹

- a. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).
- b. Bertanggung jawab adalah kewajiban menanggung; memikul tanggung jawab
- c. Penanggung jawab adalah seseorang yang bertanggung jawab;
- d. Pertanggungjawaban adalah suatu perbuatan yang dipertanggungjawabkan;
- e. Mempertanggungjawabkan adalah suatu hal untuk memberikan jawab dan menanggung segala akibatnya (kalau ada kesalahan).

⁹Kamus Besar Bahasa Indonesia. Tanggungjawab. Diakses Melalui https://Kbbi.Web.Id/Tanggung%20jawab#Google_Vignette Pada 14 Agustus 2024

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan penjelasan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”¹⁰

3. Akta autentik

Akta berasal dari kata belanda yaitu (*Akte*). Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”¹¹.Ketentuan Pasal 165 HIR bahwa “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”.¹²

4. Jual beli atas Tanah

¹⁰ Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868

¹² Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (Hir)

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu akad yang salah satu pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan. Dengan kata lain, jual beli adalah suatu jenis perjanjian yang mengandung arti kewajiban atau tanggung jawab untuk menyerahkan sesuatu, yang terlihat dalam bentuk penyerahan barang dari penjual dan penyerahan uang dari pada Pembeli.

5. Sengketa

Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka¹³. Sebagian Sarjana berpendapat bahwa secara konseptual tidak terdapat perbedaan antara konflik dan sengketa, akan tetapi, sebagian lain sarjana berpendapat, bahwa istilah konflik (*conflict*) dapat dibedakan dari istilah sengketa (*dispute*). Pertama, istilah konflik mengandung pengertian yang lebih luas daripada sengketa karena konflik dapat mencakup perselisihan-perselisihan yang bersifat laten (*latent*) dan perselisihan-perselisihan yang telah mengemuka (*manifest*). Perselisihan dipandang telah mengemuka jika salah satu pihak atau para pihak yang terlibat telah melakukan tindakan-tindakan yang membuat pihak yang tidak terlibat menetahui atau menyadari adanya permasalahan. Tindakan-tindakan salah satu atau para pihak dapat terjadi dalam bingkai hukum, misalnya satu pihak telah

¹³ Isnaini, Angreni A. Lubis. 2022. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Cv. Pustaka Prima. Medan. Hal. 124

mengajukan gugatan ke pengadilan, atau melakukan unjuk rasa secara damai untuk menentang sikap atau posisi pihak lawannya.¹⁴

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau sudut pandang, teori, tesis mengenai suatu perkara atau permasalahan yang dijadikan sebagai bahan perbandingan dalam bidang hukum. Istilah lain dari “kerangka teori” adalah kerangka pemikiran atau rincian suatu pendapat, teori atau tesis terhadap suatu kasus atau permasalahan yang menjadi unsur perbandingan atau orientasi teoritis dalam penelitian. Adapun kerangka teori dalam penelitian ini meliputi:

1. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.¹⁵ Prinsip pertanggung jawaban menurut teori hukum meliputi :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan atas adanya unsur kesalahan
(*fault liability, liability based on fault principle*)

¹⁴Nita Triana.2019. Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi. Kaizen Sarana Edukasi.Yogyakarta. Hal.10

¹⁵ Jimly Asshddiqie, M.Ali Safaat.2006.*Teori Hans Kelsen Tetang Hukum*.Sekretariat Jendral Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Ri.Jakarta.Hal 61.

- b. Prinsip tanggung jawab berdasarkan adanya praduga (*rebuttable presumption of liability principle*)
- c. prinsip tanggung jawab mutlak (*no-fault liability, absolute* atau *strict liability principle*)

Selain itu Hans Kelsen membagi tanggung jawab menjadi 4 (empat) bagian meliputi :¹⁶

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.

¹⁶ Ibid.62-63

Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada. Dengan demikian tanggung jawab hukum diartikan sebagai suatu keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala akibat dari tindakannya yang sudah melanggar ketentuan yang diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan. Orang yang melanggar tersebut wajib bertanggung jawab dan mengganti kerugian yang telah diperbuatnya. Prinsip tanggung jawab dalam hukum secara umum dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan.
- b. Prinsip praduga untuk bertanggung jawab.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability).¹⁷

Pertanggungjawaban pidana yang dilakukan seseorang itu adalah untuk menentukan kesalahan dari tindak pidana yang dilakukannya.

¹⁷ Salim H.S.2008.Pengantar Hukum Perdata Tertulis (Bw).Pt. Sinar Grafika, Jakart.Hal.45

pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*) artinya bahwa orang yang telah melakukan suatu tindak pidana itu, belum berarti ia harus dipidana, melainkan ia harus mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukan. pertanggungjawaban hukum yang hendak dibahas adalah pertanggungjawaban hukum yang lahir dari suatu perbuatan melawan hukum, baik yang disebabkan oleh suatu kesalahan dalam arti kesengajaan–baik kesalahan sendiri maupun kesalahan orang lain- juga kelalaian. Tanggung jawab kontraktual pada dasarnya ada sejak lahirnya kewajiban dalam hubungan kontraktual, namun tanggung jawab baru tampak menonjol manakala kewajiban kontraktual tidak dilaksanakan dan hubungan hukumnya hapus karena kadaluwarsa. Dengan demikian, kewajiban merupakan beban kontraktual sedangkan tanggung jawab merupakan beban moral.¹⁸

Konsep pertanggungjawaban dalam hukum pidana di Indonesia mengenal beberapa istilah yaitu *Strict Liability* dan *Vicarious liability*. *Strict liability* merupakan pertanggungjawaban tanpa kesalahan dalam hal ini pelaku sudah dapat dipidana setelah memenuhi perumusan dalam Undang-Undang tanpa memperhatikan sikap batinnya. *Strict liability* hanya dibutuhkan dugaan atau pengetahuan dari pelaku sehingga tidak diperlukan adanya *Mens Rea* (kesalahan) karena unsur pokoknya hanya *Actus Reus* (Perbuatan). *Vicarious Liability* (Pertanggungjawaban Pengganti) merupakan tanggung jawab yang jatuhkan kepada orang lain

¹⁸Y. Sari Murti Widiyastuti.2020.*Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*..Cahaya Atma Pustaka..Yogyakarta.Hal..13

atas perbuatan yang bukan dilakukannya. model pertanggungjawaban seperti ini harus mempunyai hubungan status keterkaitan yang dilakukan.¹⁹

Selanjutnya pertanggung jawaban perdata, baru muncul ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi. Kewajiban kontraktual adalah kewajiban yang lahir dari hubungan kontraktual. Ini berarti ada hubungan hukum yang sengaja diciptakan dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban non kontraktual adalah kewajiban yang lahir karena Undang-Undang yang menentukan. Dalam hal demikian, hubungan hukum yang ada tidak didasarkan pada suatu kesepakatan melainkan pada suatu perbuatan yang oleh hukum ditetapkan sebagai suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Salah satu kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-Undang adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365 KUHPerdata) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367 Perdata). Dalam Pasal 1365 KUHPerdata serta perkembangan kriteria, baik untuk menentukan sifat melawan hukum dari suatu perbuatan, maupun unsur untuk menentukan ada tidaknya kesalahan, serta unsur untuk menentukan ada tidaknya

¹⁹ Tomi Wicaksono Putra, Hamidah Abdurachman.Et.Al.2023.*Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Kejahatan Hacking*, Pt Nasya Expanding Management, Pekalongan, Hal.7

hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian sebagaimana nampak dalam teori *Conditio Sine Qua non (CSQN)*, teori *Adequate* dan teori *“toerekening naar redelijkheid”*, maka berikut akan dikemukakan perkembangan tentang teori- teori pertanggungjawaban. Perkembangan tentang teori-teori pertanggungjawaban tersebut pada hakikatnya tumbuh sejalan dengan perkembangan penafsiran tentang tiap-tiap unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.²⁰ Pasal 1365 KUHPerdara diartikan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut ini, yaitu:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig).
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan.
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan

²⁰ Y. Sari Murti Widiyastuti.2020.*Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*..Cahaya Atma Pustaka..Yogyakarta.Hal.63-69

oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab atasan.
- b. Tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya.
- c. Tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya²¹

Teori pertanggung jawaban hukum menjadi rujukan sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan yakni menjawab tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan upaya penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukumnya.

²¹ Moh Syaeful Bahar.2022.Perlindungan Hukum Bagi Tenaga Kerja Akibat Kesewenangan Pengusaha.Jurnal Legisla.Vol.14.Hal.226. Url: <https://Journal.Unsuri.Ac.Id/Index.Php/Legisla/Article/View/199> Diakses 14 Agustus 2024

Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.²²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²³

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam system hukum yang adil dan demokratis, kepastian hukum sangatlah penting. Menurut teori ini, kepastian hukum merupakan jaminan bagi individu bahwa hukum akan diterapkan secara konsisten dan adil, dan bahwa hak dan kewajiban akan dipahami dan dihormati oleh seluruh pihak.²⁴ Gustav Radbruch mendefinisikan pengertian kepastian hukum ke dalam 4 (empat) kategori yang berbeda, diantaranya:²⁵

- a. Hukum positif, artinya bahwa hukum positif adalah sejenis peraturan perundang-undangan.

²² Tata Wijayanta.2014.Asas Kepastian Hukum.Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga.Jurnal Dinamika Hukum Vol 4.Hal.221. Url : <https://Dinamikahukum.Fh.Unsoed.Ac.Id/Index.Php/Jdh/Article/View/291> Diakses 14 Agustus 2024

²³ Riduan Syahrani,1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, Hal.23

²⁴ *Reformasi Peradilan Dan Tanggung Jawab Negara*, 2010, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, Hal. 3.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, Hal. 158.

- b. Hukum berdasarkan adanya fakta, pembuktian atas kenyataan tersebut.
- c. Fakta hukum disusun dengan jelas sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh diubah dengan mudah.

Menurut Gustav Radbruch tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan²⁶. Menurut Radbruch, nilai-nilai dasar hukum yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum, terdapat ketegangan satu sama lainnya, karena ketiganya berisi tuntutan yang berlain-lainan satu sama lain. Misalnya kepastian hukum akan menggeser nilai keadilan dan kegunaan. Bagi kepastian hukum yang utama adalah adanya peraturan-peraturan, adil dan kegunaan bagi masyarakat diluar pengutamaan nilai kepastian hukum. Dengan adanya nilai-nilai yang berbeda tersebut maka penilaian tentang keabsahan hukum dapat bermacam-macam.²⁷ Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus

²⁶ Yapiter Marpi, 2020.*Ilmu Hukum Suatu Pengantar*. Pt. Zona Media Mandiri.Tasikmalaya.H.43

²⁷ Lukman Santoso Az Dan Yahyanto, *Pengantar Ilmu Hukum*,(Malang: Setara Pess.2016).H.60-61

selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Negara Hukum Indonesia dalam perspektif teori hukum Gustav Radbruch mempunyai 3 nilai dasar hukum, yaitu:

- a. Keadilan;
- b. Kemanfaatan; dan
- c. Kepastian.

Teori ini juga menjelaskan betapa pentingnya keberadaan hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat dalam penerapan hukum, termasuk masyarakat umum, pengadilan, dan pihak yang berwenang. Teori ini juga menekankan bahwa kepastian hukum harus dijaga dan dipertahankan, dan bahwa setiap perubahan hukum harus didasarkan pada prinsip keadilan dan konsistensi. Dalam hal ini, hukum harus digunakan untuk melindungi hak dan kepentingan individu. Teori kepastian hukum Gustav Radbruch digunakan untuk menganalisis proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kadaluwarsa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana bidang pertanahan. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak dan pemilik hak.

Sedangkan menurut Hans Kelsen “kepastian hukum” bersandar pada prinsip imputasi, artinya kepastian hukum karena norma hukum yang telah diformulasikan dalam undang-undang menentukan sanksi

bagi tindakan melanggar hukum.²⁸ Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat diperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Dalam hal ini berarti kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah. Apabila tidak adanya kepastian hukum, maka konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁹

Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan

²⁸ I Dewa Gede Atmadya, Nyoman Putu Budiarta. 2018. Teori-Teori Hukumsetara Press. Malang. Hal. 205

²⁹ Sudikno Sudikno. 2007. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty. Yogyakarta. Hal 160.

ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.³⁰

Teori Kepastian hukum digunakan penulis sebagai pisau analisis untuk menjawab tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan upaya penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah

G. Metode Penelitian

Hukum adalah ilmu yang bersifat deskriptif dan preskriptif.³¹ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis lakukan yaitu penelitian normatif atau dikenal dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian hukum normatif tidak mengenal penelitian hukum lapangan (*field research*).³² Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum,

³⁰ Tata Wijayanta.2014.Asas Kepastian Hukum.Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga.Jurnal Dinamika Hukum Vol 4.Hal.221

³¹ Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E.A. 2021. "Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, Nomor 1, Hal 77-94.

³² Soerjono Soekanto Dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.13.

prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin- doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³³

Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang mengkaji hukum, dikonsepskan dan dikembangkan atas doktrin yang digunakan konseptor. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner atau biasa disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan (*library based*) yang fokus pada mempelajari bahan hukum primer maupun sekunder.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan teori.³⁴ Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan teori sering digunakan secara bersamaan dalam penelitian hukum. Pendekatan perundang-undangan fokus pada analisis isi undang-undang, latar belakang pembentukannya (*ratio legis*), serta implikasi hukumnya untuk memahami dasar hukum yang berlaku. Sementara itu, pendekatan teori menggunakan berbagai teori hukum untuk mengkaji konsep, asas, dan filosofi di balik aturan hukum, sehingga membentuk kerangka berpikir dan argumentasi yang lebih mendalam.³⁵ Kedua pendekatan ini dikombinasikan untuk mengkaji aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian sekaligus tema sentral penelitian yakni

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, Hlm.35

³⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal.42

³⁵ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal.141–143.

tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli atas tanah yang menimbulkan sengketa.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari pendapat, tulisan para ahli atau pihak lain yang berwenang atau pihak lain yang memperoleh informasi formal atau naskah resmi. Adapun dalam data sekunder bahan hukum terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- 6) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- 7) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

9) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan atau pendapat dan pemikiran para ahli atau pakar yang mempelajari dibidang tertentu secara khusus yang memberikan arahan dalam penelitian ini.³⁶ Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

- 1) Hasil Karya Ilmiah Para Sarjana
- 2) Jurnal-jurnal Hukum
- 3) Hasil-hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

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

³⁶ Suteki.Galang Taufani.Et.Al.2018.Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik). Rajawali Press.Depok.Hal.214

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan jenis dan sumber data, oleh karena itu kategori data sekunder penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

- a. Penelitian literature, atau kajian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan semua fakta dan memutuskan langkah-langkah apa yang harus diambil sebagai langkah penting dalam upaya ilmiah.
- b. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis preskriptif. Analisis preskriptif yaitu pendekatan yang tidak hanya menjelaskan fakta hukum yang ada, tetapi juga memberikan penilaian serta rekomendasi tentang bagaimana seharusnya hukum berjalan sesuai dengan norma dan prinsip ideal.³⁷

Analisis ini menilai aturan dan praktik hukum dengan mempertimbangkan aspek keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Peneliti bersikap kritis terhadap kondisi hukum yang berlaku serta menawarkan rekomendasi berdasarkan prinsip hukum ideal. Meskipun pendekatan normatif yang digunakan berpotensi subjektif, analisis tetap didukung oleh data dan argumen yang rasional. Oleh karena itu, analisis

³⁷ I Gusti Ketut Ariawan, Metode Penelitian Hukum Normatif, *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No.1, (2013), hal.26

preskriptif sebaiknya dipadukan dengan analisis deskriptif dan normatif agar menghasilkan penelitian yang lebih seimbang dan komprehensif.³⁸

H. Sistematika Penulisan

Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II, Penulisan pada bab II ini akan menguraikan pengertian tinjauan pustaka meliputi tinjauan umum tentang PPAT; tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah, dan tinjauan umum tentang jual beli tanah dalam hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan dari pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada

³⁸ Peter Mahmud Revisi, *Kencana*, Jakarta, hal.138.

Marzuki, 2017, *Penelitian*

Hukum: Edisi

rumusan masalah yaitu tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli atas tanah yang menimbulkan sengketa; dan penyelesaian perselisihan terhadap sengketa hak atas tanah

BAB IV : PENUTUP

Bab IV, ialah akhir dari penulisan hukum, bab ini berisi kesimpulan serta saran dari penulis yang berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat umum. Dalam bahasa Belanda, istilah “pejabat umum” disebut *openbaar ambtenaar*. Kata *openbaar* merujuk pada hal-hal yang berhubungan dengan pemerintahan, bersifat terbuka untuk umum, dan menyangkut kepentingan publik. Sementara itu, *openbaar ambtenaar* berarti pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta yang bersifat umum (*openbare akten*), contohnya seperti notaris atau juru sita.³⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menjaminkan tanah, atau meminjamkan uang dengan jaminan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan “pejabat umum” adalah seseorang yang diangkat oleh instansi berwenang dan ditugaskan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut *land deed officials*, dan dalam bahasa Belanda *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting

³⁹ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hal.3.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djamban, Jakarta, 2003, Hal. 486

dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu mengenai pemindahan hak atas tanah.⁴¹ Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴²

Berdasarkan Pasal 1 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, istilah-istilah berikut memiliki pengertian sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk menjalankan tugas PPAT, khususnya membuat akta tanah di wilayah yang belum tersedia cukup banyak PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, yakni membuat akta tanah tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan program atau tugas khusus dari pemerintah.
4. Akta PPAT adalah dokumen otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti bahwa suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah dilakukan.

⁴¹ Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang. HAL. 227

⁴² Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang wajib disimpan dan dipelihara oleh PPAT. Dokumen ini meliputi daftar akta, akta asli, warkah pendukung, arsip laporan, agenda, serta surat-surat lainnya.
6. Warkah adalah dokumen atau berkas yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta oleh PPAT.
7. (Dihapus) – poin ini telah dihapus dari ketentuan.
8. Daerah Kerja adalah wilayah tertentu yang menjadi ruang lingkup kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah tersebut.
9. Menteri adalah pejabat negara yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁴³ Daerah kerja PPAT adalah wilayah yang menunjukkan kewenangan PPAT untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun terletak didalamnya.⁴⁴ Daerah kerja PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan secara rinci mengenai pengertian Pejabat Pembuat

⁴³ Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat

⁴⁴ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

Akta Tanah (PPAT). Selain itu, terdapat juga istilah protokol PPAT, yaitu kumpulan dokumen yang terdiri atas daftar akta, naskah asli akta yang sudah dijilid, warkah pendukung data, arsip, laporan, agenda, serta surat-surat lainnya. Berbeda dengan protokol notaris, protokol PPAT tidak mencakup buku klapper, yakni buku yang memuat nama, alamat, pekerjaan para pihak, jenis akta, ringkasan isi akta, nomor, serta tanggal akta dibuat. Sementara itu, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT memiliki kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik atas semua perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2), yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya.⁴⁵

Syarat utama menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu berusia 22 tahun, berijazah sarjana hukum dan lulus stata dua kenotariatan, lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan, Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan serta telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekedas sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 tahun setelah lulus pendidikan

⁴⁵ Team Redaksi Nuansa Aulia, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia Tentang Peraturan (Agraria) Disertai Denagn Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)*, Nuansa Aulia, Bandung, 2010, Hal 246.

kenotariatan⁴⁶ PPAT bertanggung jawab menjalankan jabatan dan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta tanah, Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur tentang mekanisme pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diantaranya :

1. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan.
2. PPAT diangkat untuk melaksanakan tugas di wilayah kerja tertentu, yaitu area yang menjadi ruang lingkup kewenangannya.
3. Dalam hal suatu wilayah belum memiliki cukup PPAT, atau jika dibutuhkan pelayanan untuk kelompok masyarakat tertentu terkait pembuatan akta tanah, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu:
 - a. Camat atau Kepala Desa, ditunjuk sebagai PPAT Sementara, untuk melayani pembuatan akta tanah di daerah yang belum memiliki cukup PPAT.
 - b. Kepala Kantor Pertanahan, ditunjuk sebagai PPAT Khusus, untuk membuat akta PPAT dalam rangka mendukung program pelayanan masyarakat tertentu atau melayani kebutuhan negara sahabat

⁴⁶ Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

berdasarkan asas resiprositas, sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.⁴⁷

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud meliputi :

1. jual beli
2. tukar-menukar
3. hibah
4. pemasukan dalam perusahaan (inbreng)
5. pembagian harta bersama
6. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. pemberian Hak Tanggungan
8. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan⁴⁸.

Berdasarkan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahn Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006, PPAT memiliki kewajiban sebagai berikut:

⁴⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, Hal 316.

⁴⁸ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).
2. Mengikuti proses pelantikan dan pengambilan sumpah jabatan sebelum menjalankan tugas sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang telah dibuat kepada: Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Kantor Wilayah; Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setempat, paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT (kumpulan dokumen resmi PPAT) saat berhenti dari jabatan:
5. Jika PPAT berhenti sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2), protokol diserahkan kepada PPAT lain di wilayah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
6. PPAT Sementara berhenti, protokol diserahkan kepada penggantinya atau Kepala Kantor Pertanahan.
7. PPAT Khusus berhenti, protokol diserahkan kepada penggantinya atau Kepala Kantor Pertanahan.
8. Memberikan bebas biaya jasa kepada masyarakat tidak mampu, dengan syarat ada bukti sah yang menunjukkan ketidakmampuan tersebut.
9. Membuka kantor setiap hari kerja, kecuali sedang cuti atau hari libur resmi, sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
10. Hanya boleh berkantor di satu tempat yang berada dalam wilayah kerjanya, sesuai dengan keputusan pengangkatan.

11. Dalam waktu 1 bulan setelah disumpah, wajib menyampaikan: Alamat kantor; Contoh tanda tangan dan paraf; Contoh cap atau stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri, Kepala Kantor Pertanahan setempat.
12. Harus melaksanakan tugas secara aktif setelah diambil sumpah jabatannya.
13. Wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel jabatan dengan bentuk dan ukuran yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN.
14. Mematuhi kewajiban lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
15. Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya mencakup daerah kerja PPAT. Melaksanakan tugasnya secara nyata atau aktif.⁴⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang merangkap jabatan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang meliputi:⁵⁰

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang merangkap jabatan atau profesi:

⁴⁹ A. P. Parling, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal 194 - 195.

⁵⁰ Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a) Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK) ;pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- d) Surveyor berlisensi;penilai tanah;mediator; dan/atau
- e) jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang dalam melaksanakan jabatannya memiliki hak meliputi :⁵¹

1. Dalam menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya adalah 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara cuma-cuma kepada anggota masyarakat yang tidak mampu;
2. Apabila terdapat suatu keadaan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya untuk beberapa saat maka ia berhak mengambil cuti;
3. PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT pengganti yang harus memenuhi syarat bahwa ia adalah seorang Sarjana Hukum dan sudah bekerja di kantor PPAT yang digantikannya selama paling sedikit 2 tahun, namun Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 menambahkan syarat untuk pengajuan sebagai PPAT

⁵¹ Akur Nurasa.Dian Aries Mujiburohman.2020.*Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*.Stpn Press.Yogyakarta.H.11-13

pengganti yaitu: Harus berumur 30 tahun atau lebih, Belum berumur 65 tahun pada saat berakhirnya masa jabatan PPAT pengganti, Belum ada PPAT lainnya yang diangkat.

4. PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan;
5. PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT;
6. PPAT boleh merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasehat hukum;

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak untuk menolak membuat akta bila tanahnya sudah bersertipikat namun pemilik sertipikat tidak mau menunjukan dan menyerahkannya kepada PPAT atau oleh pemilik diserahkan sertipikatnya, namun ternyata sertipikat tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Berdasarkan pendefinisian Notaris dan PPAT tersebut, sebenarnya dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan dan penegasan ruang lingkup kewenangan Notaris dan PPAT. Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dijelaskan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris⁵² di dalam Pasal 9 dijelaskan bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan yang sama sebagai PPAT. PPAT Sementara adalah Pejabat

⁵² Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁵³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya wajib tunduk pada kode etik. Kode Etik PPAT merupakan pedoman moral dan profesional yang mengatur sikap, perilaku, serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya. Kode etik ini disusun dan diberlakukan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk menjaga martabat profesi serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagaimana kode etik PPAT diatur dalam Pasal Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁴ Kode Etik PPAT adalah seperangkat norma dan prinsip yang wajib dipegang oleh setiap PPAT dalam pelaksanaan tugasnya, agar tetap:

1. Menjaga Integritas: PPAT wajib bersikap jujur, tidak memihak, dan tidak menyalahgunakan jabatan untuk keuntungan pribadi atau pihak lain.
2. Menjaga Profesionalisme: Dalam menjalankan tugas, PPAT harus menguasai bidang hukum pertanahan dan bekerja secara cermat, teliti, dan hati-hati.

⁵³ Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁴ Suci Ananda Badu.2017.Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Lex Administratum*, Vol. V.H.84.

3. Menjaga Independensi: PPAT harus bersikap netral dan tidak memihak salah satu pihak dalam perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.
4. Menjaga Kerahasiaan: Wajib menjaga rahasia segala hal yang diketahuinya dalam proses pembuatan akta, kecuali diperintahkan oleh undang-undang untuk membuka informasi tersebut.
5. Tanggung jawab sosial: PPAT harus memberikan pelayanan yang adil kepada masyarakat, termasuk memberikan pembebasan biaya kepada orang tidak mampu (sesuai aturan).

Pelaksanaan dan pengawasan terhadap kode etik dilakukan oleh Dewan Kehormatan Ikatan PPAT (IPPAT). Jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbukti melanggar kode etik, maka dapat dikenai sanksi, antara lain:

1. Teguran lisan atau tertulis.
2. Peringatan keras.
3. Pemberhentian sementara dari keanggotaan organisasi.
4. Rekomendasi pemberhentian kepada Menteri jika pelanggaran sangat berat.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik

Akta berasal dari kata belanda yaitu (*Akte*). Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud

itu, ditempat dimana akta dibuat”⁵⁵.Ketentuan Pasal 165 HIR bahwa “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”.⁵⁶ Ada tiga fungsi akta notariil (akta otentik) yaitu :

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta *notaris* merupakan bukti *prima facie* mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notariil, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah

⁵⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868

⁵⁶ Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (Hir)

diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil. Akta notariil adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini

merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga⁵⁷.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis digambarkan sebagai permukaan bumi, hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengertian tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama yang menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.⁵⁸ Hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam hal ini, pembahasan secara rinci terkait dengan hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut.⁵⁹

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha

⁵⁷Salim H.S.2010.*Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)*.Sinar Grafika.Jakarta..H.43

⁵⁸ Effendi Perangin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, H.17.

⁵⁹ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal.75-80

3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa untuk Bangunan
6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan
7. Hak Lainnya yang Akan Ditentukan Melalui Peraturan Perundang-Undangan

Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:⁶⁰

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pemisahan dan pembagian biasa
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan
6. Penyerahan hibah wasiat
7. Hak tanggungan

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek

⁶⁰ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16.

dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).⁶¹ Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁶²

Berdasarkan KUHPerdato Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁶³ Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan

⁶¹ Dr. J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 74.

⁶² *Ibid*, Hal. 75.

⁶³ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 86.

atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.⁶⁴

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶⁵

⁶⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 149.

⁶⁵ *Ibid*, Hal. 72.

Mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶⁶ Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang dalam mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dengan ketentuan yang demikian Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harganya sudah dibayar dan apabila jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru

⁶⁶ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan Keempat, Jakarta, Hal. 20.

beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme Hukum tanah yang ada di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan pengaturan-pengaturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan pengaturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.⁶⁷

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya

⁶⁷ *Ibid*, Hal. 20.

atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayar harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

2. Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan

dialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.⁶⁸

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.⁶⁹ Jadi, dapat disimpulkan di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan erat.

Dengan demikian, Perjanjian jual beli tidak hanya kata sepakat yang harus diperjelas, tetapi ada hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang harus dipenuhi yaitu:

1. Hak dan Kewajiban Penjual

⁶⁸ Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 76.

⁶⁹ *Ibid*, Hal. 80-81.

a. Hak Penjual

- 1) Hak atas pembayaran harga barang dari si pembeli/hak untuk mendapatkan penggantian berupa materi (biasanya berupa uang).
- 2) Hak untuk menyatakan pembatalan. Apabila ada pihak yang dirugikan atau telah terjadi wanprestasi, bisa melakukan untuk menyatakan pembatalan.
- 3) Jika si penjual sudah menyerahkan barang kepada si pembeli tetapi pembeli tidak membayar harga yang dijanjikan, aka dalam hal ini penjual mempunyai hak reklame yaitu hak dari penjual untuk menuntut kembali barangnya yang sudah ada dipembeli yang yang belum dibayar.

b. Kewajiban Penjual

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Penjual berkewajiban menyerahkan hak miliknya, dialihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual ke pembeli.
- 2) Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi. Menurut pasal 1491 KUHPerdara, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut

yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

a. Hak pembeli

Hak pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi obyek perjanjian dari pihak penjual sesuai dengan isi perjanjian jual beli.

b. Kewajiban pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Berdasarkan Perspektif Hukum Islam

Zaman Nabi SAW jual beli sudah dikenal dan sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat hingga saat ini. Jual beli merupakan proses tukar menukar barang yg dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang sebagai pembayaran barang yang telah diterimanya atas dasar saling rela dan tidak ada unsur paksaan. Aturan hukum jual beli dalam Islam dikenal juga sebagai hukum muamalah. Hukum ini pada awalnya diterapkan untuk menjaga hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Bahkan hingga saat ini, setelah melalui berbagai perubahan zaman, hukum islam masih digunakan.

Jual beli dalam Islam bisa ditafsirkan dalam dua cara, secara bahasa dan menurut istilahnya. Dari segi bahasa, jual beli berasal dari kata al-baghyu, yang berarti mengambil atau memberikan harta, alias aktivitas tukar menukar (barter). Jadi, dapat dikatakan, kegiatan jual beli terbilang sah jika penjual dan pembeli sudah bersepakat. Apabila berpacu terhadap hukum jual beli dalam Islam yang merujuk pada Al-Qur'an, maka bisa disimpulkan bahwa aktivitas perdagangan adalah kegiatan yang halal dilakukan.⁷⁰ Dalam islam transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah akil baligh. Harus berusia 21 tahun keatas untuk dapat membuat suatu perjanjian.

Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

1. Al-Qur'an

Al-Qur'an yaitu kalam Allah swt. yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat Jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa Arab dan makna-makna untuk menjadi hujjah bagi Rasul atas pengakuan sebagai Rasul, menjadi undang-undang bagi manusia untuk mengikuti petunjuk dan menjadi ibadah dengan membacanya.⁷¹ Allah Subhanahu wa ta'ala berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا

⁷⁰ Dimyaudin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, Hal:56

⁷¹ Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *Ilmu Ushul Fiqh*, Penerjemah: Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib, Pustaka Amam, Jakarta, Hal.18.

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

Allazīna ya'kulūnar-ribā lā yaqūmūna illā kamā yaqūmul-laẓī yatakhabbatuhusy-syaiṭānu minal-maa(i), zālika biannahum qālū innamal-bai'u miṣlur-ribā, wa aḥallallāhul-bai'a wa ḥarramar-ribā, faman jā'ahū mau'izatum mir rabbihī fantahā falahū mā salaf(a), wa amruhū ilallāh(i), wa man 'āda fai), umm fihā khālīdūn(a).

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.⁷²

Penghalalan jual beli oleh Allah itu mengandung dua kemungkinan makna, yaitu Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang bisa ditransaksikan manusia dengan sikap saling rela dengan

⁷² Kementerian Agama Ri.Alquran Dan Terjemah, Diakses Di <https://Quran.Kemenag.Go.Id/> Pada 09 Oktober 2024

keduanya. Ini adalah maknanya yang paling kuat. Kedua, Allah menghalalkan jual beli apabila tidak dilarang oleh Rasulullah S.A.W. sebagai penerang dari Allah tentang makna yang dia kehendaki. Dengan demikian, jual beli itu termasuk hukum mujmal yang telah ditetapkan hukumnya oleh Allah dalam kitabnya dan dijelaskan tata caranya melalui lisan Nabinya atau termasuk hukum umum yang dimaksudkan berlaku khusus, lalu Rasulullah S.A.W. menjelaskan apa yang dimaksud dengan kehalalannya serta apa yang diharamkan darinya atau dia masuk ke kategori keduanya atau termasuk hukum umum yang dibolehkan Allah kecuali yang diharamkannya melalui lisan nabinya dan sumber hukum yang semakna. Oleh karena Rasulullah melarang beberapa jenis jual beli meskipun penjual dan pembeli saling rela, maka kami menjadikannya dalil bahwa jual beli halal yang dimaksud Allah adalah yang tidak ditunjukkan keharamannya melalui lisan Nabinya, bukan diharamkan Allah secara langsung.⁷³

2. Hadits

⁷³ Imam Syafi'i. 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*, Penerjemah Beni Hamzah Dan Shalihin, Pustaka Azzam, Jakarta, Hal. 216.

Artinya: Dari Abi Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: janganlah dua orang yang *berjual beli berpisah, sebelum saling meridhai*”. (Riwayat Abu Dawud dan Tirmidzi).⁷⁴

“Dari Hurairah RA. Rasulullah Saw mencegah dari jual beli lempar kerikil dan jual beli gharar”. (H.R. Muslim) (Muslim, t.th: 156-157).

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga di pasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah dalam menentukan harga di pasaran serta pedagang juga dapat dikenakan sanksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat. Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

Menurut Imam Nawawi dan syarah al-muhadzab rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Harus adanya akid (orang yang melakukan akad)

⁷⁴ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran,.2008.*Tafsir Imam Syafi'i Menyelami Ke Dalam Kandungan Al Quran*,Pt. Almahira.Jakarta.Hal. 19.

Pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri dari penjual dan pembeli, baik itu merupakan pemilik asli maupun orang yang menjadi wali atau wakil dari si pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk meng transaksinya.⁷⁵

2. Ma'qud alaihi (barang yang diakadkan)

Barang yang diakadkan harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang samar atau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap tidak sah. Imam syafi'I mengatakan tidak sah jual beli tersebut karena terdapat unsur penipuan. Dan didalam Islam dilarang memperjual belikan barang yang mengandung tipu daya.

3. Shighat (Ijab dan Qobul)

Ijab adalah perkataan dari penjual dan qabul adalah ucapan dari pembeli. Maka ijab qobul merupakan ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak. Transaksi jual beli dapat terjadi dengan perkataan khusus yang mengarah pada kegiatan jual beli itu sendiri. Ijab dan qobul termasuk syarat sahnya jual beli, apabila akad tidak dilakukan dengan baik atau sempurna maka jual beli itu batal. Adapun syarat sahnya jual beli tersebut dalam islam diantaranya:

Adapun syarat Penjual dan pembeli yaitu :

1. Berakal (orang yang tidak gila dapat melakukan proses jual beli)
2. dengan kehendak sendiri tanpa ada unsur paksaan
3. tidak mubazir (pemboros)

⁷⁵ Dimyaudin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hal. 56.

4. baligh (dewasa)

Jual beli yang dilarang dalam islam adalah akad yang salah satunya rukun tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang bukan berkompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lain sebagainya. Dan jual beli yang dilarang lainnya yaitu akad yang secara syarat dan rukunnya terpenuhi, tetapi terdapat masalah atau tidak jelas atas sifat akad. Akad tersebut dilarang dan tidak diakui adanya pemindahan kepemilikan karena akan menimbulkan sengketa maka sebelum melakukan proses jual beli harus diperjelas terlebih dahulu.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian fungsi negara di bidang pertanahan, dan setiap akta yang dibuat olehnya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti otentik dalam proses hukum.

Dalam menjalankan tugas PPAT tidak dapat dilepaskan dari prinsip tanggung jawab hukum.⁷⁶ Tanggung jawab hukum, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merupakan kewajiban untuk menanggung akibat hukum dari suatu perbuatan yang dilakukan, baik karena melanggar ketentuan hukum maupun karena kelalaian dalam menjalankan kewajiban hukum. Apabila akta yang dibuat PPAT menimbulkan sengketa karena adanya kesalahan atau kelalaian dalam proses pembuatannya, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁷⁷

⁷⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djamban, Jakarta, 2003, Hal. 486

⁷⁷ Jimly Asshddiqie, M.Ali Safaat. 2006. *Teori Hans Kelsen Tetang Hukum*. Sekretariat Jendral Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Ri. Jakarta. Hal 61.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas utama sebagai pembuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun hak milik satuan rumah susun. Peran PPAT sangat erat kaitannya dengan proses peralihan dan pemindahan hak, karena akta yang dibuat menjadi dasar hukum sah bagi berpindahnya hak dari pemegang lama kepada pemegang baru. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah apabila dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya memiliki unsur hukum berbeda. Terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah adanya alat bukti hak atas tanah yaitu bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).⁷⁸

Makna mengalihkan hak atas tanah yang dimaksud ialah memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan

⁷⁸ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 74.

yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu: peristiwa hukum dan perbuatan hukum.⁷⁹

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁸⁰

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup empat unsur utama, yaitu:⁸¹

1. kesepakatan para pihak;
2. kecakapan hukum untuk membuat perjanjian;
3. adanya objek tertentu yang diperjanjikan; dan
4. suatu sebab yang halal.

Keempat unsur ini merupakan fondasi hukum bagi sahnya suatu perjanjian, termasuk dalam jual beli tanah, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap batal atau batal demi

⁷⁹ I Ketut Oka Setiawan..2021.*Hukum Perikatan*.Sinar Grafika Jakarta, Hal. 158.

⁸⁰ *Ibid*, Hal. 75.

⁸¹ Pasal 1320 Kuhperdata

hukum. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dilakukan dengan menyerahkan objek tanah dari penjual kepada pembeli setelah pembayaran harga tanah diselesaikan. Proses pengalihan hak atas tanah tersebut harus disertai dengan penyerahan secara yuridis, yaitu penyerahan yang memenuhi ketentuan formal menurut peraturan perundang-undangan. Penyerahan surat bukti kepemilikan tanah sangatlah penting, sebagaimana diatur dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang juga mencakup segala perlengkapannya yang diperuntukkan bagi pemakaian tetap, termasuk surat-surat bukti kepemilikan apabila tersedia. (telah diputus sebelumnya).

Berdasarkan jual beli hak atas tanah di Indonesia, terdapat dua jenis syarat yang harus dipenuhi agar transaksi sah secara hukum, yaitu syarat materil dan syarat formil meliputi :

1. Syarat Materil

Syarat materil berkaitan dengan substansi atau inti dari perjanjian jual beli tanah. Syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian dianggap sah menurut hukum. Syarat materil meliputi:⁸²

- a. Subjek hukum yang cakap: Penjual dan pembeli harus merupakan pihak yang cakap hukum, artinya sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.
- b. Kewenangan penjual: Penjual adalah pemilik sah atau pihak yang berhak menjual tanah tersebut.

⁸² Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah. Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi, *Jurnal Tunas Agraria* Vol.4, 2021, 28

- c. Objek tanah jelas: Tanah yang dijual harus jelas status hukumnya, tidak dalam sengketa, dan dapat diidentifikasi secara pasti (misal: sertifikat tanah).
- d. Objek dapat diperjualbelikan: Tanah yang menjadi objek jual beli bukan tanah yang dilarang untuk diperjualbelikan menurut peraturan perundang-undangan.

Jika syarat materil tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

2. Syarat Formil

Syarat formil berkaitan dengan tata cara atau prosedur administrasi jual beli tanah agar transaksinya diakui dan memiliki kekuatan hukum. Syarat formil meliputi:⁸³

- a. Dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Proses jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang di wilayah objek tanah.
- b. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB): PPAT membuat akta jual beli yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan saksi.
- c. Penyerahan dokumen: Penjual dan pembeli menyerahkan dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat hak atas tanah, KTP, dan NPWP.

⁸³ *Ibid.* Hal.29

- d. Pendaftaran peralihan hak: Setelah AJB ditandatangani, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar pembeli diakui sebagai pemilik baru secara sah.

Ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menyebutkan Jual beli hak atas tanah dibuat menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat utama untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sesuai lokasi objek hak atas tanah berada. Setelah terjadi peralihan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini dilakukan paling lambat tujuh hari setelah akta ditandatangani, dan sebagai hasilnya diterbitkan sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan yang sah dan memperoleh kekuatan hukum. Dengan mekanisme ini, peralihan hak atas tanah menjadi resmi secara hukum serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.⁸⁴

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyusunan Akta Tanah melibatkan sejumlah tanggung jawab dan kewajiban yang signifikan, yang bertujuan untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan dokumen tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab untuk melindungi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dari kemungkinan kesalahan atau penyalahgunaan hukum. Dengan pengetahuan hukum yang mendalam, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan

⁸⁴ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah," *Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, 2014, Hal. 88–97

nasihat hukum kepada pihak-pihak tersebut, menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing, serta memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berperan dalam mengurangi risiko sengketa tanah. Melalui pemeriksaan dokumen, pengecekan catatan publik, dan penyusunan Akta Tanah yang teliti, notaris dapat mengidentifikasi potensi sengketa atau masalah hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Tindakan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Perbuatan hukum tersebut di atas dituangkan dalam akta yang merupakan perbuatan hukum kontraktual para pihak, sehingga akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu para pihak yang menghadap tersebut, oleh karena itu secara tegas PPAT tidak dapat digugat dalam ranah hukum Peradilan Tata Usaha Negara.

Kewenangan yang dimaksud dalam hal ini adalah kewenangan pada hal-hal mengenai benda-benda tetap yaitu berupa Hak Atas Tanah, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. A.P. Parlindungan memberikan pendapat bahwa :

Tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance* , yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁸⁵

⁸⁵ Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang. Hal. 212

Senada dengan itu, A.A. Andi Prajitno juga menyatakan bahwa :

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan.

Berkaitan dengan kenyataan itulah, tugas pokok pejabat pembuat akta tanah adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewenangan untuk membuat akta.⁸⁶ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pilar utama dalam menjalankan peran penting mereka dalam mencegah sengketa jual beli tanah di Indonesia. Berikut ini adalah beberapa aspek penting yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna meminimalisir dan mencegah terjadinya sengketa jual beli hak atas tanah:

1. Pembuatan Akta Otentik

Notaris, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki tanggung jawab untuk menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai bukti hukum yang sah dari transaksi jual beli tanah. Akta ini tidak hanya mencatat rincian transaksi, tetapi juga memberikan kepastian hukum

⁸⁶*Ibid* Hal. 213

bagi seluruh pihak yang terlibat. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat (Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁸⁷

Suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibaliknamakan guna memperoleh suatu bukti yang sah.⁸⁸ Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT memiliki tugas dan wewenang sesuai

⁸⁷ Penjelasan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁸ Danita Adriani, 2013. *Skripsi: " Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung) "* Universitas Brawijaya, Malang. 2013. Hal.2.

dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mencakup:⁸⁹

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) jual beli;
 - b) tukar menukar;
 - c) hibah;
 - d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) pembagian hak bersama;
 - f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) pemberian Hak Tanggungan;
 - h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta PPAT memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu (PPAT).
- b. Merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum.
- c. Dibuat di hadapan PPAT dengan kehadiran para pihak dan saksi.
- d. Menjadi dasar resmi bagi pendaftaran perubahan hak atas tanah di

Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki tanggung jawab untuk menyusun dan menandatangani Akta Jual Beli sebagai bukti yang sah bahwa transaksi jual beli telah berlangsung antara penjual dan pembeli. Selanjutnya, PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang disusun dihadiri oleh para pihak, yakni penjual,

⁸⁹ Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

pembeli, dan saksi, serta akta tersebut dibuat di hadapan pejabat PPAT. Setelah tanda tangan pada akta dilakukan, PPAT wajib mendaftarkan perubahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta. Dalam konteks pembuatan akta tanah, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tanggung jawab untuk menyusun akta pemindahan hak kepemilikan dengan jelas dan transparan. Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan di hadapan hukum, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam proses persidangan apabila terjadi sengketa. Selain itu, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berkewajiban untuk menyimpan salinan akta serta mendaftarkannya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memberikan kepastian hukum terkait hak kepemilikan tanah.⁹⁰

2. Identifikasi dan Verifikasi Dokumen

Sebelum menyusun akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pemeriksaan yang menyeluruh terhadap dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Tanggung jawab notaris adalah memastikan bahwa dokumen tersebut berada dalam kondisi lengkap, sah, dan memenuhi seluruh persyaratan hukum yang berlaku, termasuk melakukan verifikasi atas keaslian sertifikat tanah serta riwayat kepemilikan sebelumnya. Sebelum penyusunan Akta Jual Beli (AJB),

⁹⁰ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk melakukan verifikasi keabsahan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. Proses pemeriksaan dokumen dilaksanakan dalam jangka waktu maksimum tujuh hari kerja setelah berkas diterima oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT harus menyiapkan dokumen yang diperlukan, termasuk:

- a. Identitas para pihak (KTP dan Kartu Keluarga).
- b. Sertifikat asli yang akan diperiksa.
- c. Surat pernyataan dari pemegang hak mengenai keaslian sertifikat dan status kepemilikan.
- d. Surat kuasa jika pemohon diwakili oleh pihak lain.
- e. Surat penugasan dari instansi terkait jika diperlukan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengajukan permohonan untuk pengecekan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan dokumen yang telah dipindai sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sejalan dengan kemajuan teknologi, proses pengecekan kini dapat dilakukan secara elektronik melalui aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang bernama “Sentuh Tanahku”. PPAT hanya perlu memasukkan data dan dokumen yang diperlukan ke dalam sistem. Hasil pengecekan akan menampilkan data fisik dan yuridis dari sertifikat yang diperiksa, termasuk status hak atas tanah, seperti apakah tanah tersebut sedang dibebani hak tanggungan atau tidak.

PPAT diwajibkan untuk mencocokkan hasil pengecekan elektronik dengan sertifikat asli. Apabila data yang diperoleh sesuai, PPAT dapat mencetak hasil pemeriksaan dalam bentuk dokumen elektronik (*e-doc*). Namun, jika terdapat ketidaksesuaian antara data hasil pengecekan dan sertifikat asli, PPAT bertanggung jawab untuk memberitahukan pihak BPN agar data tersebut dapat diperbaiki. Proses pengalihan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan sampai semua data dinyatakan sesuai.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan khusus untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini berfungsi sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut dan menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa akta otentik (termasuk akta PPAT) memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*). Pasal ini mengikat hakim untuk menerima isi akta sebagai benar dalam perkara perdata, kecuali ada bukti yang sah yang membuktikan bahwa akta tersebut palsu atau cacat hukum.⁹¹

Isi akta PPAT pada dasarnya merupakan bentuk pernyataan kehendak atau kesepakatan para pihak yang melakukan perbuatan hukum, seperti jual

⁹¹ Pasal 1870 Kuhperdata

beli hak atas tanah. Namun, dalam praktik, terdapat bagian tertentu dalam akta yang hanya diperlakukan sebagai formalitas semata, misalnya pernyataan dari pembeli bahwa ia tidak menguasai tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah. Padahal, pernyataan tersebut memiliki konsekuensi hukum dan seharusnya diverifikasi kebenarannya oleh PPAT. Dalam praktiknya, PPAT tidak selalu meminta bukti pendukung atas pernyataan tersebut, dan jika kemudian diketahui bahwa pembeli memiliki tanah melebihi batas maksimum atau lebih dari lima sertifikat, maka sanksi yang diterapkan hanya berupa kewajiban membayar biaya tambahan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan, tanpa ada kejelasan besarannya. Hal ini bertentangan dengan semangat pengaturan penguasaan tanah yang diatur dalam kebijakan agraria nasional, di mana kepemilikan tanah yang melebihi batas maksimum dapat merugikan kepentingan umum. Seharusnya, tanah yang dikuasai melebihi ketentuan tersebut dikembalikan kepada negara untuk didistribusikan secara adil sesuai prinsip keadilan sosial. Selain itu, dalam pembuatan akta, PPAT juga wajib memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli bukan tanah yang sedang dalam sengketa dan termasuk jenis hak yang diperbolehkan untuk diperjualbelikan. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli telah ditentukan secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Hak Milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), dan Hak Pakai (Pasal 41). Oleh karena itu, kehati-hatian dan kejelasan isi akta sangat penting untuk menjamin kepastian

hukum dan mencegah terjadinya pelanggaran terhadap prinsip-prinsip penguasaan dan kepemilikan tanah dalam hukum agraria.⁹²

Struktur akta telah diatur secara jelas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012. Struktur ini bersifat baku dan wajib diikuti oleh PPAT dalam setiap penyusunan akta otentik agar memenuhi asas kepastian dan kekuatan hukum. Berikut uraian mengenai bagian-bagian utama dalam akta PPAT:

1. Judul Akta

Bagian ini terletak pada awal dokumen dan berfungsi untuk menyatakan jenis dan sifat akta yang dibuat, misalnya: "Akta Jual Beli Hak Atas Tanah". Judul akta memberikan identitas umum terhadap dokumen tersebut dan harus mencerminkan jenis perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.⁹³

2. Nomor Akta

Setiap akta PPAT memiliki nomor urut yang diberikan berdasarkan urutan pembuatan dalam satu tahun buku. Penomoran ini penting untuk tujuan administrasi, penelusuran, dan pengarsipan. Nomor akta menjadi tanda pengenal unik dari setiap dokumen yang diterbitkan oleh PPAT.⁹⁴

⁹² Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang.Hal.290

⁹³ Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang.Hal.290

⁹⁴ Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang.Hal.291

3. Kepala Akta

Bagian kepala akta berisi identitas lengkap PPAT yang membuat akta. Informasi ini mencakup nama lengkap, jabatan resmi sebagai PPAT, dan alamat kantor. Kepala akta menunjukkan kewenangan pejabat pembuat akta dan menjadi penanda bahwa akta tersebut dibuat oleh pejabat yang sah dan berwenang dalam wilayah kerjanya.⁹⁵

4. Komparisi (Identitas Para Pihak)

Komparisi merupakan bagian yang sangat penting karena mencantumkan identitas lengkap pihak-pihak yang menghadap kepada PPAT, seperti penjual dan pembeli. Identitas tersebut meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, alamat, serta nomor identitas (KTP atau paspor). Selain itu, juga dijelaskan kedudukan hukum masing-masing pihak, apakah sebagai pemilik, ahli waris, atau kuasa dari pihak lain.⁹⁶

5. Premis

Premis atau presmis merupakan bagian yang menjelaskan latar belakang dibuatnya akta. Bagian ini mencantumkan dasar hukum, data objek tanah, informasi sertifikat, dan dokumen pendukung lainnya. Premis memberikan konteks mengapa perbuatan hukum dilakukan, sehingga sangat penting untuk menilai legalitas dan tujuan dari akta yang dibuat.⁹⁷

⁹⁵ Ibid.Hal.292

⁹⁶ Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang.Hal.294

⁹⁷ Ibid.Hal.295

6. Isi Akta (Substansi Perbuatan Hukum)

Isi akta merupakan inti dari keseluruhan dokumen, yang memuat pernyataan kehendak para pihak, objek perjanjian, nilai transaksi (misalnya harga jual beli), tata cara pembayaran, dan ketentuan yang disepakati. Biasanya diawali dengan kalimat formal yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat melakukan perbuatan hukum tertentu. Bagian ini menjadi dasar hukum peralihan atau pembebanan hak atas tanah.⁹⁸

7. Akhir Akta

Bagian akhir akta memuat informasi penting seperti tempat dan tanggal pembuatan akta secara lengkap (hari, tanggal, bulan, dan tahun), serta tanda tangan dari para pihak, saksi, dan PPAT. Juga dicantumkan pernyataan bahwa isi akta telah dibacakan dan dipahami oleh semua pihak sebelum ditandatangani.⁹⁹

8. Tanda Tangan dan Penandatanganan

Tanda tangan para pihak, saksi, dan PPAT harus dilakukan pada waktu dan tempat yang sama. Hal ini merupakan bentuk pelaksanaan prinsip keaslian akta dan bertujuan untuk menghindari pemalsuan atau penandatanganan tanpa kehadiran pihak yang sah. Penandatanganan simultan ini juga menjadi syarat sah akta sebagai alat bukti otentik.¹⁰⁰

⁹⁸ Ibid.Hal.295

⁹⁹Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang.Hal.296

¹⁰⁰ Ibid.Hal.296

9. Penggandaan dan Penyimpanan Akta

Akta PPAT dibuat dalam dua rangkap asli. Satu rangkap disimpan oleh PPAT sebagai arsip, sedangkan satu rangkap lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Ketentuan ini bertujuan menjaga integritas dokumen serta mempermudah proses verifikasi oleh instansi pertanahan.¹⁰¹

Berdasarkan teori kepastian hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan fundamental sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dalam peralihan hak atas tanah. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa:

Kepastian hukum mengandung arti adanya jaminan bahwa hukum dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan bunyinya, sehingga memberikan rasa aman kepada masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum.¹⁰²

Dengan demikian, keberadaan PPAT sebagai pejabat yang memastikan keabsahan formal akta jual beli tanah menjadi manifestasi dari prinsip kepastian hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah. Tugas ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum dan kepastian formal bagi para pihak. Kewajiban PPAT diatur secara rinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum pelaksanaannya. Berikut adalah aspek-aspek utama

¹⁰¹ Ibid.296

¹⁰² Sudikno Mertokusumo, 2001, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta,hal.152.

yang harus dijalankan PPAT dalam memastikan keabsahan dan kepastian formal suatu akta:

1. Kepastian Tanggal Pembuatan Akta

PPAT wajib memastikan bahwa tanggal yang tercantum dalam akta sesuai dengan waktu sebenarnya ketika penandatanganan dilakukan oleh para pihak. Tanggal ini menjadi titik acuan yuridis atas terjadinya perbuatan hukum, dan sangat krusial jika kelak timbul sengketa atau tumpang tindih hak atas tanah. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mensyaratkan bahwa akta harus dibacakan atau dijelaskan di hadapan para pihak serta saksi, dan ditandatangani pada saat itu juga.¹⁰³

2. Kepastian Identitas Para Pihak

PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi identitas pihak-pihak yang hadir dalam pembuatan akta. Hal ini dilakukan dengan mencocokkan dokumen resmi seperti KTP atau paspor, guna memastikan bahwa pihak-pihak tersebut adalah subjek hukum yang sah dan cakap hukum (tidak dalam pengampunan). Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam profesi PPAT serta ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik untuk keperluan pendaftaran tanah.¹⁰⁴

3. Kepastian Keaslian Tanda Tangan

¹⁰³ Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

¹⁰⁴ Ketentuan Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

PPAT harus memastikan bahwa tanda tangan pada akta dilakukan oleh para pihak secara langsung di hadapannya dan pada saat yang sama. Hal ini menjamin otentisitas dan keabsahan dokumen, serta menjadi syarat sahnya akta otentik. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mewajibkan kehadiran para pihak, saksi, dan PPAT dalam proses pembacaan dan penandatanganan akta.¹⁰⁵

Boedi Harsono yang menegaskan bahwa akta PPAT merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengenai suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga peran PPAT tidak sekadar administratif, melainkan juga berfungsi memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta otentik hanya sah apabila dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi prosedur hukum.¹⁰⁶

Pendapat serupa juga dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono menekankan bahwa :

PPAT wajib menjalankan prinsip kehati-hatian dalam setiap pembuatan akta, karena kesalahan atau kelalaian dalam verifikasi identitas maupun status objek tanah dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan.³ Oleh karena itu, kewajiban PPAT untuk menolak pembuatan akta apabila objek tanah dalam sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 merupakan implementasi dari asas kehati-hatian demi menjaga kepastian hukum dan keadilan.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

¹⁰⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djamban, Jakarta, hal.456

¹⁰⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal.89.

Dengan merujuk pada pendapat para ahli tersebut, jelas bahwa fungsi PPAT bukan hanya sebatas pelaksana administratif, tetapi juga penjaga integritas hukum pertanahan yang berperan langsung dalam menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak-hak para pihak. Sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum untuk memastikan kebenaran identitas para pihak yang melakukan perbuatan hukum, seperti jual beli hak atas tanah, melalui pemeriksaan dokumen resmi seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat kuasa, dan dokumen pendukung lainnya. Kewajiban ini bertujuan menjamin bahwa pihak-pihak yang bertindak dalam akta adalah subjek hukum yang sah, cakap, dan memiliki kewenangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa PPAT wajib meneliti kebenaran identitas para pihak berdasarkan dokumen yang berlaku. Kewajiban ini juga diperkuat secara implisit dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mengatur bahwa PPAT harus membacakan atau menjelaskan isi akta di hadapan para pihak sebelum ditandatangani, yang tentunya mengharuskan verifikasi identitas terlebih dahulu. Selain itu, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa akta otentik hanya sah apabila dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk

di dalamnya memastikan kebenaran dan kewenangan para pihak dalam perbuatan hukum yang dilakukan. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab untuk Melaporkan dan menyampaikan dokumen ke kantor pertanahan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu PPAT dilarang membuat akta apabila ia sendiri atau keluarganya menjadi pihak dalam perbuatan hukum tersebut hal ini guna menjaga integritas dan netralitas PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Larangan ini diatur dalam Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, sebagai upaya menjaga objektivitas dan menghindari konflik kepentingan dalam pelaksanaan tugas PPAT.¹⁰⁸ Apabila diketahui bahwa objek hak atas tanah masih dalam keadaan sengketa, baik terkait data fisik (seperti batas dan letak tanah) maupun data yuridis (seperti status kepemilikan atau penguasaan), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak pembuatan akta atas tanah tersebut.

Penolakan ini merupakan bentuk pelaksanaan asas kehati-hatian (*prudential principle*) guna menjaga kepastian hukum dan melindungi hak para pihak yang mungkin dirugikan. Kewajiban tersebut juga sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menegaskan bahwa PPAT tidak boleh membuat akta apabila diketahui terdapat keadaan yang dapat menimbulkan ketidakabsahan akta. Oleh karena itu, sebelum pembuatan akta, PPAT harus secara aktif menanyakan dan memeriksa apakah objek tanah dalam kondisi

¹⁰⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, Hal.316.

bebas dari sengketa hukum.¹⁰⁹ Penolakan ini harus disampaikan secara tertulis kepada para pihak disertai alasan penolakannya. Berikut beberapa kondisi yang mewajibkan PPAT menolak pembuatan akta:¹¹⁰

1. Ketidaksesuaian sertifikat atau bukti hak
2. Tanah belum terdaftar tanpa bukti penguasaan yang sah
3. Penggunaan surat kuasa mutlak
4. Belum ada izin dari instansi yang berwenang
5. Objek tanah sedang dalam sengketa
6. Pelanggaran ketentuan lain dalam peraturan perundang-undangan termasuk di antaranya:
 - a. Larangan pemecahan tanah pertanian di bawah batas minimum;
 - b. Tidak diserahkannya fotokopi bukti pembayaran PPh dan BPHTB, sebagaimana diatur dalam PP No. 49 Tahun 1994 jo. PP No. 27 Tahun 1996 dan UU No. 21 Tahun 1997;
 - c. Penjualan tanah yang melibatkan bangunan atau tanaman, namun tidak dijelaskan secara tegas dalam akta, serta tidak dilampirkan izin mendirikan bangunan (IMB).¹¹¹

Berdasarkan uraian sebelumnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum untuk melakukan identifikasi dan verifikasi menyeluruh atas identitas serta kewenangan para pihak yang

¹⁰⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Hendry Dwicahyo Wanda, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat, Vol.24.2014. Hal.467

¹¹⁰ Taufan Fajar Riyanto.2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*. Samudera Biru. Semarang. Hal.285

¹¹¹ Taufan Fajar Riyanto.2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*. Samudera Biru. Semarang. Hal.352

melakukan perbuatan hukum, termasuk memastikan keabsahan objek hak atas tanah. Setelah semua syarat dipenuhi, PPAT harus mengisi blangko akta yang diterbitkan resmi oleh BPN secara teliti dan akurat. Pengisian dilakukan berdasarkan fakta hukum yang didukung data lengkap mengenai subjek dan objek hukum. PPAT juga perlu menggali peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi agar tidak terjadi kesalahan substansi akta yang bisa menimbulkan sengketa di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian dan profesionalisme sangat diperlukan agar akta memiliki kekuatan hukum penuh dan tidak merugikan pihak manapun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya harus membuat akta sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Jabatan PPAT. Jika akta yang dibuat tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur yang diwajibkan, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal atau dibatalkan. Hal ini menunjukkan adanya pertanggungjawaban PPAT dalam melaksanakan kewenangan dan kewajibannya secara profesional dan sesuai hukum. Mengenai pembatalan akta, penting untuk memahami syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:¹¹²

1. Sepakat antara pihak-pihak yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;

¹¹² Pasal 1320 Kuhperdata

4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Jika salah satu syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan perikatan hukum. Oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa seluruh syarat ini terpenuhi agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹¹³ Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa :

Tugas PPAT sangat penting dalam menciptakan keteraturan administrasi pertanahan. PPAT sebagai bagian dari sistem pendaftaran tanah harus mampu menjamin keabsahan yuridis atas perbuatan hukum pertanahan yang dituangkan dalam akta. Kelalaian PPAT berkontribusi langsung pada lahirnya sengketa yang seharusnya dapat dicegah melalui verifikasi yang cermat.¹¹⁴

Dalam praktiknya, kelalaian PPAT dalam melaksanakan kewajiban tersebut dapat menimbulkan berbagai bentuk sengketa pertanahan, antara lain:

1. Tumpang tindih hak atas tanah
2. Pembuatan akta atas tanah yang sedang disengketakan,
3. Akta atas tanah warisan yang belum dibagi,
4. Pembuatan akta tanpa keabsahan bukti kepemilikan,
5. Penggunaan surat kuasa palsu,

¹¹³ Daeng Naja, 2022 Malapraktek Notaris, Uwais Inspirasi Indonesia, Siduarjo, Hal.216

¹¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hal.45.

6. Pelampauan batas maksimum penguasaan tanah,
7. Peralihan tanah ulayat tanpa prosedur adat yang sah.¹¹⁵

Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum bukan sekadar kumpulan norma yang bersifat kaku, melainkan merupakan sarana untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.¹¹⁶ Oleh karena itu, seorang pejabat publik seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya tidak hanya terpaku pada aspek formalitas prosedural semata, melainkan juga dituntut untuk mempertimbangkan substansi dan moralitas hukum.

Ketika PPAT lalai menjalankan kewenangannya secara hati-hati, hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, mengganggu fungsi hukum sebagai pelindung masyarakat, dan menciptakan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam konteks ini, Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai konsekuensi yang timbul dari pelaksanaan suatu peran, baik yang berbentuk hak, kewajiban, maupun kekuasaan. Secara umum, tanggung jawab hukum berarti kewajiban untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan apabila terjadi pelanggaran, maka pihak yang bersangkutan wajib menanggung akibatnya, termasuk kewajiban mengganti kerugian yang ditimbulkan.¹¹⁷

Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah ini bisa dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/PN Smg, dapat

¹¹⁵ Ibid,hal.45.

¹¹⁶ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum.Citra Aditya Bakti,Bandung. 2014.hal. 74.

¹¹⁷ Salim H.S.2008.*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*.PT. Sinar Grafika, Jakarta.Hal.45

disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dengan dasar dokumen yang tidak sah adalah cacat hukum dan kehilangan kekuatan hukum. Dalam kasus tersebut, pihak yang mengklaim hak atas tanah ternyata tidak memiliki hak yang sah atas objek tanah yang disengketakan, sehingga sertifikat yang diterbitkan tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk menguasai atau mengalihkan hak atas tanah. Putusan ini menegaskan bahwa dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat harus benar-benar sah dan valid, sesuai dengan prinsip syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selain itu, tindakan pemalsuan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut juga melanggar ketentuan pidana, yaitu Pasal 263 dan Pasal 266 KUHP tentang tindak pidana pemalsuan surat.¹¹⁸

Akibat hukum dari penerbitan sertifikat yang cacat ini adalah sertifikat tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku secara hukum, dan hak atas tanah harus dikembalikan kepada pihak yang berhak berdasarkan bukti dan putusan hukum yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kasus ini menggarisbawahi pentingnya verifikasi dan validasi dokumen secara cermat dalam proses penerbitan sertifikat agar terhindar dari sengketa hukum di

¹¹⁸ Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 79/Pdt.G/2021/PN Smg

masa mendatang dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹¹⁹

Berdasarkan kasus tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas perbuatannya dalam pembuatan akta dengan mencantumkan keterangan palsu. Sebagaimana pendapat Hans Kelsen, “kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.” Pertanggungjawaban mencakup *liability* dan *responsibility*. *Liability* merujuk pada karakter risiko atau tanggung jawab. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban termasuk putusan.¹²⁰

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Akta Jual Beli Tanah yang menimbulkan sengketa dapat dilihat dari dua perspektif utama, yaitu litigasi (proses pengadilan) dan non-litigasi (non-proses pengadilan).

1. Pertanggungjawaban dalam Perspektif Litigasi (Pengadilan)

PPAT secara hukum bertanggung jawab apabila akta jual beli yang dibuatnya mengandung cacat hukum atau kelalaian dalam proses pembuatannya yang menyebabkan kerugian pihak lain.

¹¹⁹ Kholida, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, Amil Keramat, 2024, *Notaris Dan Ppat Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, Semesta Aksara, Yogyakarta, Hal.32

¹²⁰ Jimly Asshddiqie, M.Ali Safaat, Et. Al. 2006. *Teori Hans Kelsen Tetang Hukum*. Jakarta : Sekretariat Jendral Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Ri. Jakarta. Hal.60

Pertanggungjawaban ini dapat bersifat administratif, perdata, atau pidana. Jika terbukti melanggar prosedur atau melakukan kesalahan, PPAT dapat dikenai sanksi administratif (teguran, pemberhentian) dan dapat dimintai ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Namun, jika PPAT hanya bertindak sesuai prosedur dan data yang diberikan pihak-pihak terkait, biasanya PPAT hanya bertugas sebagai saksi dalam proses persidangan dan tidak bisa dimintai ganti rugi. Dengan kata lain, PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakcakapan atau ketidakjujuran para pihak yang menyebabkan sengketa pada akta tersebut. Putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli karena cacat hukum merupakan dasar menentukan pertanggungjawaban PPAT. Jika proses pembuatan akta sudah sesuai aturan yang berlaku, PPAT biasanya tidak dapat dipersalahkan.¹²¹

2. Pertanggungjawaban dalam Perspektif Non-Litigasi

PPAT harus menghindari kesalahan dan pelanggaran dalam pembuatan akta karena akta yang dibuat adalah akta otentik yang menjadi bukti sah pelaksanaan perbuatan hukum terkait hak atas tanah. Akta yang cacat bisa menyebabkan sengketa dan pembatalan, sehingga PPAT perlu berhati-hati dalam pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kebenaran data pihak-pihak terkait. PPAT juga memiliki kewajiban mengawal proses pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan sampai penerbitan sertifikat agar tidak terjadi sengketa dan memberi

¹²¹ Emei Dwinanarhati Setiamandani, 2015, *Notaris Dalam Pembuatan Akta Outentik Studi Tentang Pemalsuan Identitas Diri Penghadap*, CV. Literasi Nusantara Abadi, Malang, Hal.60

perlindungan hukum bagi para pihak. Jika ada kesalahan administratif atau prosedural, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian biaya atau ganti rugi secara perdata.¹²²

Dalam hal terjadi sengketa tetapi PPAT tidak terbukti bersalah, PPAT dapat meminta perlindungan hukum dan pendampingan dari organisasi profesi PPAT (IPPAT). Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah melakukan pelanggaran hukum, dapat juga dijatuhkan pertanggung jawaban meliputi:¹²³

1. Tanggung Jawab Administratif

PPAT yang melanggar ketentuan dapat dikenai sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.¹²⁴

2. Tanggung Jawab Perdata

Pertanggungjawaban perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mewajibkan pengganti kerugian atas perbuatan melawan hukum, termasuk pemalsuan akta. Pasal 1366 KUHPerdata menegaskan tanggung jawab atas kelalaian, sedangkan Pasal 1367 KUHPerdata mengatur tanggung jawab mutlak atas kerugian yang timbul dari barang yang berada dalam pengawasan seseorang. Apabila

¹²² I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Ius*, Vol.4, 2016. Hal.68

¹²³ Widyo Pramono, 2012, *Pertanggung Jawaban Pidana Korporasi Hak Cipta*, Pt. Alumni, Bandung, Hal. 83

¹²⁴ Taufan Fajar Riyanto. 2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*. Samudera Biru. Semarang

kelalaian atau kesalahan PPAT mengakibatkan kerugian bagi pihak tertentu, maka ia dapat digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).¹²⁵

3. Tanggung Jawab Pidana

Dalam hal terdapat unsur kesengajaan, seperti pemalsuan dokumen, penghilangan informasi penting, atau penyalahgunaan kewenangan, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pertanggungjawaban pidana atas pemalsuan surat diatur dalam Pasal 264 KUHP yang mengancam pidana penjara paling lama delapan tahun jika pemalsuan dilakukan terhadap akta autentik, sertifikat, atau surat yang memiliki nilai kepercayaan tinggi. Selain itu, Pasal 266 KUHP mengatur pidana bagi siapa saja yang menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik dengan maksud memakai akta tersebut seolah-olah benar, yang dapat menimbulkan kerugian. Pertanggungjawaban pidana ini mencakup unsur subjektif (kesengajaan atau niat jahat) dan objektif (perbuatan memalsukan atau memakai surat palsu). Dalam konteks ini, pelaku dapat dikenakan sanksi pidana apabila terbukti memenuhi unsur-unsur tersebut.¹²⁶

PPAT memegang peran penting dalam menjamin keabsahan setiap transaksi tanah melalui pembuatan akta otentik. Dalam menjalankan

¹²⁵ Daeng Naja, 2022, *Malapraktek Notaris*, Uwais Inspirasi Indonesia, Siduarjo, Hal.257

¹²⁶ Emei Dwinanarhati Setiamandani, 2015, *Notaris Dalam Pembuatan Akta Outentik Studi Tentang Pemalsuan Identitas Diri Penghadap*, Cv. Literasi Nusantara Abadi, Malang, Hal.60

tugasnya, PPAT wajib melakukan identifikasi dan verifikasi dokumen secara menyeluruh serta mendaftarkan akta ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT juga berkewajiban menolak pembuatan akta apabila objek tanah sedang dalam sengketa, dokumen tidak lengkap, atau terdapat indikasi pelanggaran hukum. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa baru bagi semua pihak yang terlibat dalam sistem pertanahan. Sebagai bentuk perlindungan hukum, PPAT harus melakukan pemeriksaan dokumen secara cermat. Jika ditemukan dokumen palsu atau hak atas tanah yang masih bermasalah, PPAT wajib melaporkan hal tersebut kepada kantor pertanahan dan berwenang menolak pembuatan akta. Apabila PPAT lalai dan tetap membuat akta yang kemudian menimbulkan sengketa peralihan hak atas tanah, maka PPAT dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Dengan demikian, kewajiban PPAT untuk menolak atau melaporkan apabila ada indikasi sengketa merupakan langkah preventif yang sangat penting dalam mencegah konflik hukum yang berkepanjangan dan menjaga kepastian hukum di bidang pertanahan.¹²⁷

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS). Kedudukan PPAT sangat

¹²⁷ Ibid. Hal.60

penting karena akta yang dibuat olehnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar yuridis dalam pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT terikat pada prinsip tanggung jawab hukum, yakni kewajiban menanggung akibat hukum apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang dapat menimbulkan sengketa.

Dengan demikian, PPAT bukan sekadar pelaksana administratif, tetapi juga penjaga kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak dalam setiap transaksi pertanahan. Keberadaan PPAT berfungsi sebagai pilar utama dalam mewujudkan ketertiban hukum agraria, meminimalisir potensi sengketa, serta memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak masyarakat dalam bidang pertanahan. Sebagian PPAT masih menunjukkan kelalaian atau kurangnya kehati-hatian dalam pembuatan akta, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa tanah; oleh karena itu, PPAT perlu meningkatkan kompetensi, integritas, dan verifikasi dokumen, sementara pemerintah harus memperkuat regulasi, pengawasan, dan digitalisasi pendaftaran akta tanah untuk menjamin kepastian hukum.

B. Upaya Penyelesaian Perselisihan terhadap Sengketa Hak Atas Tanah

Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-

hubungan diantara mereka¹²⁸. Sebagian Sarjana berpendapat bahwa secara konseptual tidak terdapat perbedaan antara konflik dan sengketa, akan tetapi, sebagian lain sarjana berpendapat, bahwa istilah konflik (*conflict*) dapat dibedakan dari istilah sengketa (*dispute*). Pertama, istilah konflik mengandung pengertian yang lebih luas daripada sengketa karena konflik dapat mencakup perselisihan-perselisihan yang bersifat laten (*latent*) dan perselisihan-perselisihan yang telah mengemuka (*manifest*).¹²⁹

Konflik atau perselisihan yang telah mengemuka disebut sebagai sengketa. Perselisihan bersifat laten jika pihak lain yang tidak terlibat belum mengetahui atau menyadari adanya perselisihan. Perselisihan hanya dirasakan oleh para pihak yang bertikai. Perselisihan dipandang telah mengemuka jika salah satu pihak atau para pihak yang terlibat telah melakukan tindakan-tindakan yang membuat pihak yang tidak terlibat mengetahui atau menyadari adanya permasalahan. Tindakan-tindakan salah satu atau para pihak dapat terjadi dalam bingkai hukum, misalnya satu pihak telah mengajukan gugatan ke pengadilan, atau melakukan unjuk rasa secara damai untuk menentang sikap atau posisi pihak lawannya.¹³⁰

Budi Harsono menyatakan bahwa :

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari

¹²⁸ Isnaini.Angreni A.Lubis.2022.*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*.CV. Pustaka Prima.Medan.Hal.124

¹²⁹ Nita Triana.2019. *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi.Yogyakarta. Hal.10

¹³⁰ *Ibid*.Hal.10

negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹³¹

Secara garis besar tipologi sengketa tanah menurut Maria Sumardjono meliputi:

1. Masalah penguasaan dan pemilikan tanah.
2. Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah.
3. Masalah mengenai batas/letak bidang tanah.
4. Masalah tuntutan ganti rugi eks tanah partikelir.
5. Masalah tanah ulayat.
6. Masalah tanah obyek landreform.
7. Masalah pembebasan/pengadaan tanah.
8. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan.

Beberapa kasus sengketa yang signifikan menunjukkan kemungkinan terjadinya konflik yang dapat timbul akibat ketidakjelasan mengenai kepemilikan tanah serta prosedur pembebasan lahan. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan sengketa meliputi :

1. Kepemilikan Sertifikat Ganda.
2. Proses Pendaftaran Tanah yang Tidak Lengkap
3. Ketidakjelasan Batas Tanah
4. Jual Beli Tanah Secara Tidak Resmi atau dibawah tangan
5. Penyelesaian Sengketa yang Lambat.
6. Kasus Mafia Tanah.¹³²

¹³¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Uu Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, Hal. 18.

Praktik mafia tanah tidak hanya merugikan individu, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum serta menghambat investasi dan pembangunan nasional. Pelaku mafia tanah dapat dikenakan sanksi berat sesuai dengan berbagai ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), termasuk hukuman penjara yang dapat mencapai dua puluh tahun bagi tindakan penyerobotan tanah. Sengketa yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah contohnya di Kabupaten Demak dipengaruhi oleh sejumlah faktor antara lain : kepemilikan sertifikat ganda; proses pendaftaran yang tidak lengkap; ketidakjelasan batas tanah,; praktik jual beli yang tidak resmi; serta lamanya penyelesaian sengketa. Untuk mengurangi konflik ini, sangat penting untuk meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran tanah serta memperkuat penegakan hukum terkait transaksi jual beli tanah. Yang sejalan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menekankan bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang berlebihan tidak boleh merugikan kepentingan umum.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk melindungi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dari kemungkinan kesalahan atau penyalahgunaan hukum. Dengan pengetahuan hukum yang mendalam, PPAT dapat memberikan nasihat hukum kepada pihak-pihak dengan menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing, serta memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam mengurangi risiko

¹³² Ahmad Suparwi. Terdampak Pembangunan Tol, Pemilik Tanah Di Demak Minta Ganti Rugi Diakses Melalui <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2022/11/28/terdampak-pembangunan-tol-pemilik-tanah-di-demak-minta-ganti-rugi> Pada 1 Januari 2025

sengketa tanah. Melalui pemeriksaan dokumen, pengecekan catatan publik, dan penyusunan Akta Tanah yang teliti, notaris dapat mengidentifikasi potensi sengketa atau masalah hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Tindakan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dituangkan dalam akta yang merupakan perbuatan kontraktual para pihak, sehingga akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu para pihak yang menghadap tersebut. Oleh karena itu, secara tegas PPAT tidak dapat digugat dalam ranah hukum Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam setiap sengketa jual beli tanah, biasanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan diminta hadir di persidangan sebagai saksi guna memberikan keterangan seputar akta yang dibuatnya. PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas ketidakbenaran materiil dari isi perjanjian apabila pihak-pihak yang bersangkutan memberikan data palsu yang diklaim sebagai data asli.

Namun PPAT dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), jika terbukti mengetahui bahwa data yang disampaikan kepadanya oleh para pihak adalah palsu. Pasal tersebut menyatakan bahwa pelaku tindak pidana mencakup mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan suatu perbuatan pidana. Apabila PPAT terbukti turut membantu atau terlibat dalam

perbuatan tersebut, maka ia dapat dijatuhi hukuman pidana pokok yang dikurangi sepertiga. Misalnya, apabila suatu tindak pidana diancam dengan hukuman mati atau penjara seumur hidup, maka PPAT dapat dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang dianggap turut serta melakukan tindak pidana jika ia memiliki unsur kesengajaan dan pengetahuan atas perbuatan tersebut.¹³³

Sebagai upaya untuk mencegah adanya potensi sengketa hak atas tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaporkan segala situasi kepada kantor pertanahan setempat. Laporan ini harus disertai dengan penjelasan rinci mengenai sengketa yang terjadi, serta dokumen pendukung yang relevan. Pengaduan yang disampaikan dalam konteks penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 meliputi:¹³⁴

1. Identitas pengadu. Pengadu harus menyertakan fotokopi identitas diri yang sah.
2. Bukti kepemilikan. Fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah yang menjadi objek pengaduan.
3. Data pendukung lainnya. Fotokopi data pendukung lain yang relevan terhadap tanah atau objek sengketa.
4. Kronologi sengketa. Uraian kronologi sengketa sertifikat hak atas tanah secara singkat dan jelas.

¹³³ Sudarto, *Hukum Dan Hukum Pidana*, Cet. 5. Pt Alumni, Bandung.2007, Hal. 45.

¹³⁴ Penjelasan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020

Teori kepastian hukum menegaskan upaya penyelesaian perselisihan sengketa hak atas tanah harus menjamin adanya kepastian yang meliputi kepastian subjek hak (pemilik sah), kepastian objek hak (letak, batas, dan luas tanah), serta kepastian prosedur penyelesaian yang adil dan transparan. Pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang sah dan memberikan kepastian subjek dan objek hak atas tanah. Penerapan *Asas Contradictoire Delimitatie*.¹³⁵

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, keteraturan, dan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, kepastian hukum diwujudkan melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai bukti hak yang sah, sehingga menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Proses penyelesaian sengketa juga harus dilakukan dengan cara yang transparan dan adil, seperti melalui mediasi, musyawarah, atau jalur peradilan, agar hasilnya mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.¹³⁶ *Asas contradictoire delimitatie*, yaitu kesepakatan tentang batas tanah antara para pihak, menjadi prinsip penting dalam menjamin kepastian hukum atas objek sengketa, khususnya dalam kasus tumpang tindih sertifikat.

¹³⁵ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, Hal. 30

¹³⁶ C.S.T. Kansil, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, Hal. 48.

Merujuk pada teori pertanggungjawaban hukum berfokus pada kewajiban para pihak untuk bertanggung jawab atas perbuatan hukumnya, baik secara perdata, pidana, maupun administrasi negara. Dalam penyelesaian sengketa, teori ini mengharuskan setiap pihak mempertanggungjawabkan klaim dan tindakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penyelesaian tidak boleh hanya menitikberatkan pada aspek formal, melainkan juga harus mempertimbangkan keadilan substantif, yaitu keadilan yang benar-benar dirasakan oleh para pihak.¹³⁷ Apabila terbukti terdapat pelanggaran hak atau penyalahgunaan hukum, maka pihak yang bersalah dapat dikenai sanksi yang setimpal, baik berupa ganti rugi, pembatalan sertifikat, hingga pidana jika unsur pelanggarannya terpenuhi. Dengan demikian, teori ini menegaskan bahwa tidak ada pihak yang boleh lepas dari tanggung jawab hukum atas tindakan yang merugikan pihak lain.

Satjipto Rahardjo dalam teori perlindungan hukum ia mengemukakan bahwa :

Apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, dalam kaitan dengan permasalahan yang penulis kaji dalam penulisan ini, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (*asas pacta sunt servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna. Selain itu, perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah

¹³⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2014. Hal. 74.

dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut.¹³⁸

Dengan demikian atas dasar pendapat ahli dan literatur yang penulis tuangkan dalam penulisan ini, maka hemat penulis sebagai pihak pembeli yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dan wajib mendapat perlindungan hukum, terkait dengan pendaftaran tanah dimaksud.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui musyawarah atau negosiasi (non-penal), selain melalui proses arbitrase atau pengadilan (penal). Sedangkan untuk sengketa hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur penyelesaian sengketa, di mana penyelesaian secara musyawarah mufakat (non-penal) menjadi prinsip utama, dan jika tidak tercapai, dapat dilanjutkan ke jalur litigasi (penal). Disimpulkan upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah meliputi :¹³⁹

1. Upaya Non Penal

Upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah secara non-penal di Kantor Pertanahan dilakukan dengan pendekatan yang mengedepankan :

a. Musyawarah untuk mufakat,

¹³⁸ Abdul Atsar, *Hukum Perikatan Indonesia (Dalam Suatu Pendekatan Perbandingan Hukum)*, Pt. Rajagrafindo Persada, Depok, 2018, Hal.35

¹³⁹ Nita Triana. 2019. *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi. Yogyakarta. Hal.154

b. Mediasi dan fasilitasi administratif.

Mediasi menjadi langkah utama penyelesaian di luar pengadilan yang bersifat non-litigasi. Kantor Pertanahan berperan sebagai pihak penengah yang netral, memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan (*win-win solution*), tanpa harus melalui proses hukum formal yang panjang dan mahal.

Proses mediasi dimulai dari pemanggilan para pihak secara terpisah, dilanjutkan dengan pengumpulan informasi awal dan pemeriksaan lapangan untuk memastikan objek sengketa dan keabsahan dokumen. Kemudian, dilakukan beberapa kali sidang mediasi, di mana para pihak diberi ruang untuk bernegosiasi dengan bimbingan dari Kantor Pertanahan. Jika mediasi berhasil, hasilnya dituangkan dalam akta perdamaian yang dapat didaftarkan di pengadilan agar memiliki kekuatan hukum tetap. Namun, jika mediasi gagal, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan keputusan administratif yang menjadi dasar para pihak untuk melanjutkan ke jalur litigasi.¹⁴⁰

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, upaya penyelesaian sengketa hak

¹⁴⁰ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

atas tanah secara non-penal di Kantor Pertanahan dilakukan melalui mekanisme berikut:¹⁴¹

a. Pengaduan Kasus Pertanahan

Masyarakat dapat mengajukan pengaduan sengketa atau konflik pertanahan secara langsung ke loket pengaduan di Kantor Pertanahan atau melalui media daring (Pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 21 tahun 2020). Pengaduan harus memenuhi syarat administrasi agar dapat diproses.

b. Klasifikasi Kasus

Setelah pengaduan diterima, petugas Kantor Pertanahan melakukan kajian untuk menentukan apakah kasus tersebut termasuk sengketa, konflik, atau perkara pertanahan, dan mengklasifikasikan tingkat berat kasus (Pasal 5).

c. Mediasi sebagai Upaya Penyelesaian Non-Penal

Mediasi menjadi langkah utama penyelesaian sengketa di luar pengadilan (Pasal 43 ayat (1)). Kantor Pertanahan memfasilitasi para pihak untuk bertemu dan berdialog dalam beberapa sesi mediasi guna mencapai kesepakatan damai.

d. Akta Perdamaian dan Pendaftaran Putusan

Jika mediasi berhasil, kesepakatan dituangkan dalam akta perdamaian yang kemudian dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri untuk memperoleh putusan perdamaian yang bersifat mengikat

¹⁴¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

(Pasal 44 ayat (5)). Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan, Kantor Pertanahan akan membuat keputusan penyelesaian kasus yang dapat menjadi dasar para pihak untuk melanjutkan penyelesaian melalui jalur pengadilan (Pasal 44 ayat (7)).

Penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan didasarkan pada prinsip musyawarah untuk mufakat, mengutamakan penyelesaian yang damai dan adil sesuai dengan nilai-nilai kekeluargaan dan keadilan sosial. Selain sebagai mediator, Kantor Pertanahan juga melakukan investigasi lapangan, verifikasi dokumen, dan memberikan rekomendasi penyelesaian kasus berdasarkan fakta dan peraturan yang berlaku.

2. Upaya Penal (Litigasi)

Penyelesaian sengketa tanah secara penal (litigasi) adalah proses penyelesaian melalui jalur hukum formal di pengadilan ketika upaya penyelesaian secara damai atau non-penal tidak berhasil. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan upaya litigasi (non penal) bisa melalui :¹⁴²

a. Peradilan umum

¹⁴²Nita Triana.2019. *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi.Yogyakarta. Hal.155

Penyelesaian sengketa tanah melalui peradilan umum digunakan apabila sengketa berkaitan dengan hubungan keperdataan antara individu atau badan hukum, seperti jual beli tanah, warisan, atau perbuatan melawan hukum. Proses ini diawali dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri oleh pihak penggugat yang merasa dirugikan. Setelah gugatan diterima dan biaya perkara dibayar, sidang dimulai melalui tahapan-tahapan seperti pemanggilan para pihak, sidang perdamaian, pembacaan gugatan, replik dan duplik, hingga tahap pembuktian oleh kedua pihak yang bersengketa. Jika pembuktian selesai, dilanjutkan dengan penyampaian kesimpulan dan pembacaan putusan oleh hakim. Selain itu, tersedia upaya hukum lanjutan seperti banding, kasasi, dan peninjauan kembali jika salah satu pihak tidak puas dengan putusan pengadilan. Prosedur ini bertujuan memberikan keadilan dengan memperhatikan prinsip persidangan terbuka dan peran aktif para pihak.¹⁴³

b. Peradilan tata usaha negara

Sengketa tanah yang melibatkan keputusan pejabat atau lembaga administrasi negara, seperti penerbitan sertifikat yang dianggap cacat hukum, diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Objek sengketa dalam PTUN adalah Keputusan Tata

¹⁴³ “Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Jalur Litigasi,” *Jurnal Savana*, Fakultas Hukum Universitas Kuningan, 2023.

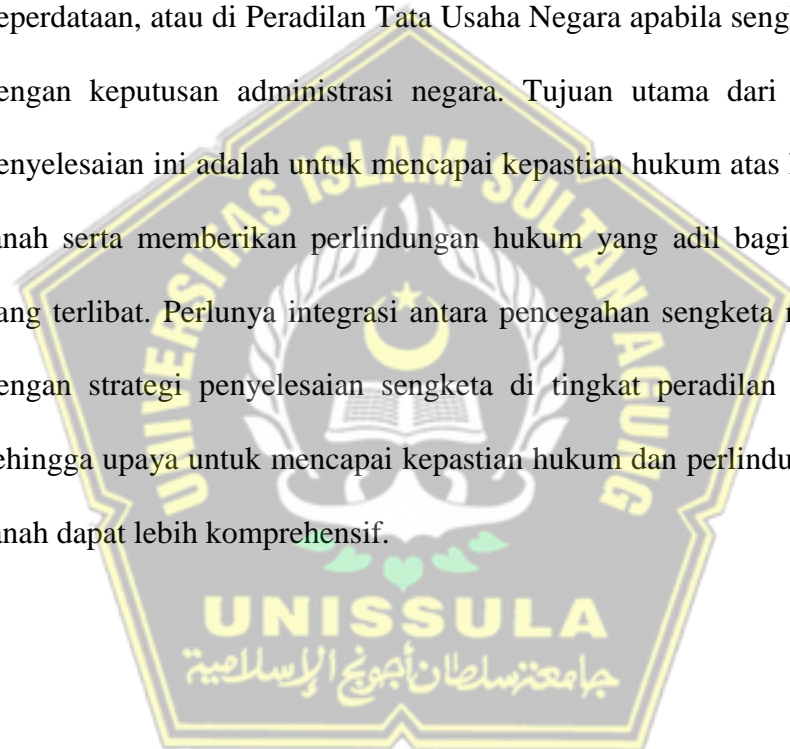
Usaha Negara (KTUN) yang bersifat konkret, individual, dan final. Proses dimulai dengan pemanggilan para pihak melalui surat tercatat oleh pengadilan. Hakim memiliki peran aktif dalam memeriksa gugatan, memastikan kelengkapan dokumen, menjaga ketertiban sidang, serta menilai ada tidaknya unsur pelanggaran administratif. Ciri khas PTUN adalah adanya asas praduga sah (*praduga rechtmatig*) terhadap tindakan pejabat, asas keaktifan hakim (*dominus litis*), pembuktian bebas, serta putusan yang bersifat erga omnes atau mengikat secara umum. PTUN berfungsi sebagai instrumen kontrol terhadap tindakan pemerintah, memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, dan memastikan tata kelola administrasi publik yang adil dan akuntabel berdasarkan prinsip negara hukum.¹⁴⁴

Berdasarkan pembahasan di atas, menurut penulis sengketa tanah merupakan perselisihan kepentingan yang muncul dalam berbagai bentuk, seperti perselisihan mengenai penguasaan, kepemilikan, penetapan hak, batas tanah, ganti rugi, hingga pelaksanaan putusan pengadilan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam mencegah terjadinya sengketa melalui pembuatan akta otentik yang sah, serta identifikasi dan verifikasi dokumen secara teliti, sekaligus pendaftaran akta ke Kantor Pertahanan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun,

¹⁴⁴ Muhammad Irsyad Abdullah, *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*, Skripsi Uin Alauddin, 2014.

PPAT juga dapat dikenai sanksi apabila terbukti terlibat dalam pemalsuan data.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua cara, yakni secara non-penal, seperti musyawarah, mediasi, dan fasilitasi administratif oleh Kantor Pertanahan, atau secara penal/litigasi melalui peradilan. Penyelesaian litigasi bisa ditempuh di Peradilan Umum untuk sengketa keperdataan, atau di Peradilan Tata Usaha Negara apabila sengketa berkaitan dengan keputusan administrasi negara. Tujuan utama dari semua upaya penyelesaian ini adalah untuk mencapai kepastian hukum atas hak dan objek tanah serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Perlunya integrasi antara pencegahan sengketa melalui PPAT dengan strategi penyelesaian sengketa di tingkat peradilan atau mediasi, sehingga upaya untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dapat lebih komprehensif.



C. Contoh Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

PUJI RESMI,S.H.,M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia

Nomor : 114/KEP-17.3/V/2016

Tanggal: 06 Mei 2016

Jl. Imam Bonjol No.194, Sekayu, Kec. Semarang
Tengah, Kota Semarang

Telp/Fax 02158222000

AKTA JUAL BELI

Nomor : 23/2025

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, senin, tanggal 10 (sepuluh) bulan
Juli tahun 2025 (duaribu duapuluh lima.). -----

Hadir dihadapan saya Puji Resmi, Sarjana
Hukum, Megister Kenotariatan, yang berdasarkan
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan
Nasional tanggal tanggal 06 Mei 2016 Nomor
114/KEP-17.3/V/2016 diangkat sebagai Pejabat
Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut

PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Administrasi Kota Semarang dan berkantor di Jalan Imam Bonjol No.194, Sekayu, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan **GUNAWAN**, lahir pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh lima (22-05-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang,, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Sekayu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3324052205650001; -----

- Menurut Keteranganannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari Istri yang sah yang turut hadir menandatangani akta ini yaitu : -----

- Tuan **DEWI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh (22-05-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, , Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Sekayu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3324112205600001; ---

-selaku Penjual, selanjutnya disebut **“Pihak**

Pertama”; -----

-

II. Tuan **SAIFUDIN**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 12-03-1972 (duabelas Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Semarang Perumahan Pedalangan indah, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322191203600001 -----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”. -----

-Para penghadap dikenal oleh Saya PPAT;-----

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

• Hak Guna Bangunan : - Nomor 10/Sekayu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06/03/2010 seluas 600 m2 (meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.07.18.19.04084, terdaftar atas nama GUNAWAN dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.22.141.003.033.0004.0 dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : 0560 -----
- Sebelah Timur : Jalan -----
- Sebelah Selatan : Jalan -----
-

- Sebelah Barat : 0570-----

- berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Sekayu, tercatat atas nama **GUNAWAN** penerbitan sertifikat tanggal 06/03/2010, seluas 600 m² (enam ratus meter persegi); yang terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah ; -----

- Kota : Semarang ; -----

- Kecamatan : Semarang Tengah; -----

- Kelurahan : Sekayu ; -----

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

- atas sebidang untuk perumahan.-----

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

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

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000, (duaratus enampuluh juta Rupiah),-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak

Kedua dan untuk penermaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi),-----

- Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

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

-

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

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

-

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

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

-

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan

yang berlaku sebagaimana tercantum dalam
pernyataannya tanggal hari ini.-----

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

-

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang
menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan
hasil pengukuran oleh instansi Badan
Pertanahan Nasional, maka para pihak akan
menerima hasil pengukuran instansi Badan
Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak
memperhitungkan kembali harga jual beli dan
tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-

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

-

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual
Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi
tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak
Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi
tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

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

-

Para pihak menjamin mengenai kebenaran
identitas para pihak yang diberikan berdasarkan
akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti
hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan
tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut
para pihak menyatakan dengan tegas

membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

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

-

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

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

-

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

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

-

1. Nyonya **SOLEKHAH**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Rembang Perumahan Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004,- Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Kaliori, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., ----

2. Tuan **ASEP DWI** , lahir di Semarang, pada tanggal 24 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Rembang,

Jalan Sriwidodo Utara, Rukun Tetangga 002,
Rukun Warga 002, Kelurahan Wates, Kecamatan
kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
3374122403790001,-----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta
dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran
pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak
Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta
ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak
Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2
(dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap
Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT
dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua
disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Semarang untuk keperluan
pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam
akta ini. ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. GUNAWAN

Tn. SAIFUDIN

Persetujuan Suami

Ny. DEWI

Saksi

Saksi

SOLEKHAH

ASEP DWI

Pejabat Pembuat Akta Tanah



PUJI RESMI ,S.H.,M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan temuan dan uraian pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi tanah melalui pembuatan akta otentik, verifikasi dokumen, dan pendaftaran ke BPN. PPAT wajib menolak pembuatan akta jika tanah dalam sengketa, dokumen tidak lengkap, atau terindikasi pelanggaran hukum, demi menjaga kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Apabila ditemukan dokumen palsu atau status tanah bermasalah, PPAT harus melaporkannya ke kantor pertanahan. Kelalaian atau tindakan melawan hukum oleh PPAT yang menyebabkan sengketa dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum, baik administratif, perdata, maupun pidana. Oleh karena itu, peran PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga berfungsi sebagai pengawal kepastian hukum dalam sistem pertanahan.
2. Sengketa tanah merupakan perselisihan kepentingan yang muncul dalam berbagai bentuk, seperti penguasaan, kepemilikan, batas, penetapan hak, hingga ganti rugi dan pelaksanaan putusan pengadilan. Sengketa ini kerap dipicu oleh sertifikat ganda, pendaftaran tidak lengkap, batas tanah yang tidak jelas, transaksi ilegal, praktik mafia tanah, dan lambatnya proses

penyelesaian. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam mencegah sengketa melalui pembuatan akta otentik, verifikasi dokumen yang cermat, serta pendaftaran akta ke Kantor Pertanahan atau BPN. Jika lalai atau terlibat pemalsuan, PPAT dapat dikenai sanksi hukum. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh secara non-penal melalui mediasi, musyawarah, atau fasilitasi administratif oleh Kantor Pertanahan, dan secara penal/litigasi melalui Peradilan Umum atau PTUN, tergantung jenis sengketanya. Seluruh upaya ini bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi semua pihak.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan pada penelitian ini, peneliti menarik beberapa saran, sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

Pemerintah perlu memperkuat regulasi serta sistem pengawasan terhadap PPAT, termasuk melalui penerapan digitalisasi dalam pembuatan dan pendaftaran akta tanah. Regulasi dan pengawasan saat ini masih kurang efektif sehingga kelalaian atau praktik ilegal seperti sertifikat ganda kerap terjadi dan memicu sengketa tanah.

2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disarankan untuk meningkatkan kompetensi, kehati-hatian, dan integritas dalam setiap

proses pembuatan akta serta verifikasi dokumen. Karena sebagian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih menunjukkan kelalaian atau kurangnya profesionalisme yang berpotensi memicu sengketa tanah. Sehingga upaya mereka sebagai pengawal kepastian hukum belum dapat dijalankan secara optimal



DAFTAR PUSAKA

Buku

- Al-Farran, Ahmad Musthafa. 2008. *Tafsir Imam Syafi'i Menyelami ke dalam Kandungan Al-Qur'an*. Jakarta: PT. Almahira.
- Asshiddiqie, Jimly, dan M. Ali Safaat. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jendral Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Atmadya, I Dewa Gede, dan Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.
- Az, Lukman Santoso dan Yahyanto. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Setara Press.
- Djuwaini, Dimyaudin. 2008. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Emei Dwinanarhati Setiamandani. 2015. *Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik: Studi tentang Pemalsuan Identitas Penghadap*. Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Imam Syafi'i. 2012. *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*. Jakarta: Pustaka Azzam.
- Kholida, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, dan Amil Keramat. 2024. *Notaris dan PPAT di Indonesia:*

- Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Semesta Aksara.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Muhammad, Abdulkadir. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Naja, Daeng. 2022. *Malapraktek Notaris*. Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Nugroho, Sigit Sapto, Muhamad Tohari, et al. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Itizal.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Riyanto, Taufan Fajar. 2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an*. Semarang: Samudera Biru.
- Salim, H.S. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Salim, H.S. 2010. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2021. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Triana, Nita. 2019. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*. Yogyakarta: Kaizen Sarana Edukasi.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Wahhab Khallaf, Abdul. 2003. *Ilmu Ushul Fiqh*. Jakarta: Pustaka Amam.
- Widiyastuti, Y. Sari Murti. 2020. *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Jurnal Dan Penelitian**
- Adista, Meisya. 2024. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *Unesa Law Review*, Vol. 6,
- Anak Agung Bagus Juniarta & Gde Made Swardhan. 2021. Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Akta Jual Beli Tanah. *Acta Comunitas*, Vol.6,
- Baharudin. 2014. Kewenangan PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, Vol. 5
- Danita Adriani. 2013. Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Skripsi Universitas Brawijaya*.

- Fandy Ahmad. 2017. Perlindungan Konsumen terhadap Barang Bergerak atas Kredit Tanpa Jaminan Fidusia. *Skripsi Universitas Semarang*
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Hendry Dwicahyo Wanda. 2014. Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Peralihan Tanah Belum Bersertifikat, Vol. 24.
- Muhammad Irsyad Abdullah. 2014. Studi Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Jalur Litigasi di Kecamatan Mariso, Makassar. *Skripsi UIN Alauddin*.
- Moh Syaeful Bahar. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Tenaga Kerja Akibat Kesewenangan Pengusaha. *Jurnal Legisla*, Vol. 14
- Sulasiyah Amini. 2022. Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6
- Tata Wijayanta. 2014. Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Putusan Kepailitan. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 4.
- Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E.A. 2021. Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9,
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

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.

Website

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Tanggung jawab. Diakses dari
https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab#google_vignette pada 14
Agustus 2024.

Kementerian Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemah. Diakses dari
<https://quran.kemenag.go.id/> pada 9 Oktober 2024.

Ahmad Suparwi. Terdampak Pembangunan Tol, Pemilik Tanah Di Demak Minta
Ganti Rugi Diakses Melalui
[https://www.kompas.id/Baca/Nusantara/2022/11/28/Terdampak-](https://www.kompas.id/Baca/Nusantara/2022/11/28/Terdampak-Pembangunan-Tol-Pemilik-Tanah-Di-Demak-Minta-Ganti-Rugi)
Pembangunan-Tol-Pemilik-Tanah-Di-Demak-Minta-Ganti-Rugi Pada
1 Januari 2025