

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANPA PENGECEKAN
SERTIFIKAT DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TEGAL**

TESIS



Oleh:

IMAS RATRI MARSETYANINGRUM

NIM : 21302300064

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANPA PENGECEKAN
SERTIFIKAT DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TEGAL**



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

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANPA PENGECEKAN
SERTIFIKAT DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh:

IMAS RATRI MARSETYANINGRUM

NIM : 21302300064

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal, 18 November 2025

Dr. Shallman, S.H., M.Kn.
NIDK : 8920940022

Mengatahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANPA PENGECEKAN
SERTIFIKAT DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh:

IMAS RATRI MARSETYANINGRUM

NIM : 21302300064

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan dewan Pengaji
Pada Tanggal : 18 November 2025
Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Pengaji

Ketua,

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

NIDN: 0121117801

Anggota

Dr. Shallman, S.H.,M.Kn.

NIDK: 8920940022

Anggota

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

NIDN: 0615087903

Mengetahui,

Dekan Jurusan Hukum UNISSULA

Prof. Mulyawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **IMAS RATRI MARSETYANINGRUM**
NIM : **21302300064**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal". Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 18 November 2025

Yang Menyatakan



IMAS RATRI MARSETYANINGRUM
21302300064

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **IMAS RATRI MARSETYANINGRUM**
NIM : **21302300064**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa **Tugas Akhir/Skripsi/ Tesis/ Disertasi** dengan judul : “**Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal**”, dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

UNISSULA
جامعة سلطان أوجونج الإسلامية

Semarang, 18 November 2025

Yang Menyatakan



IMAS RATRI MARSETYANINGRUM
21302300064

MOTTO

" Demi masa; Sesungguhnya manusia itu benar-benar dalam kerugian, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan nasehat menasehati supaya mentaati kebenaran dan nasehat menasehati supaya menetapi kesabaran."
(Al-'Ashr:1-3)

PERSEMBAHAN

Tesis ini aku persembahkan untuk :

1. Untuk ibuku dan almarhum Bapak tercinta, terimakasih sudah memberikanku kasih sayang serta didikan yang luar biasa sampai bisa dititik sekarang. Terimakasih sudah membeskanku dengan segala kekuranganku.
2. Untuk almarhumah ibu mertua dan almarhum Bapak mertua yang telah mendukung dengan kasih sayang yang sangat besar.
3. Kepada suami tercinta Aditya Fajar, yang telah mendampingi dengan segala cinta dan kesabaran luar biasa. Penulis persembahkan yang terbaik dengan segala upaya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

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

usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Kepada suami tercinta Aditya Fajar, yang telah mendampingi dengan segala cinta dan kesabaran luar biasa. Penulis persembahkan yang terbaik dengan segala upaya.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapan terima kasih.

Semarang, 18 November 2025

Yang Menyatakan

IMAS RATRI MARSETYANINGRUM
21302300064

ABSTRAK

Permasalahan hukum atas status peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli sebagaimana yang terjadi di Kota Tegal dan Kota Depok menjadi contoh dari banyak kasus yang terjadi di Indonesia bahwa pentingnya melakukan penelusuran atas kebenaran status tanah sebelum dilakukannya peralihan status atas tanah khususnya ketika hendak membuat akta Jual beli. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanpa pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal dan mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum atas pembuatan akta jual beli tanpa pemeriksaan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder. Teori Tanggung Jawab Hukum Menurut Abdulkadir Muhammad dan Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini yaitu: 1) Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional seperti yang terjadi di Kota Tegal dan Kota Depok menjadi bentuk tanggung jawab PPAT akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan konsep kesalahan (*concept of fault*) berkaitan moral dan hukum hal ini jelas menyimpangi perlindungan hukum terhadap para pihak (penjual dan pembeli), sehingga PPAT dibebankan bentuk pertanggungjawaban secara perdata karena kelalaian syarat objektif. Hal ini untuk menjaga aspek penting perlindungan atas objek tanah, aspek penting dari para pihak, aspek kepastian hukum atas akta Jual Beli serta aspek perlindungan hukum terhadap PPAT. 2) Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal menyimpangi aspek syarat objektif dimana permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Namun dalam hal ini, kesalahan timbul dari para pihak maka pentingnya bagi seorang PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam mengenali para pihak hal ini sebagai bentuk antisipasi PPAT terhadap perbuatan hukum di kemudian hari dan tidak terjadinya sengketa bagi para pihak dan akibat hukum bagi PPAT menerima teguran tertulis kesatu dari Kantor Pertanahan Kota Tegal sebagai pelanggaran atas petanggungjawaban secara administrasi dan bentuk penjagaan atas kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 huruf F Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No: 112/KEP-4.1/IV/2017 bahwa dalam melaksanakan jabatannya PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan.

Kata Kunci: Tanggungjawab, PPAT, AJB, Pengecekan Sertifikat, BPN

ABSTRACT

Legal issues regarding the status of land transfer rights through sale and purchase deeds as occurred in Tegal City and Depok City are examples of many cases that occur in Indonesia that show the importance of conducting an investigation into the truth of land status before carrying out preservation of land status, especially when making a sale and purchase deed. The purpose of this study is to determine and analyze the responsibilities of land deed making officials in making a sale and purchase deed without checking the certificate at the National Land Agency of Tegal City and to determine and analyze the legal consequences of making a sale and purchase deed without checking the certificate at the National Land Agency of Tegal City.

The research method used is an empirical juridical approach. The research specification used is descriptive analytical research. The data types used are primary and secondary data. Legal Responsibility Theory according to Abdulkadir Muhammad and the Legal Certainty Theory according to Gustav Radbruch.

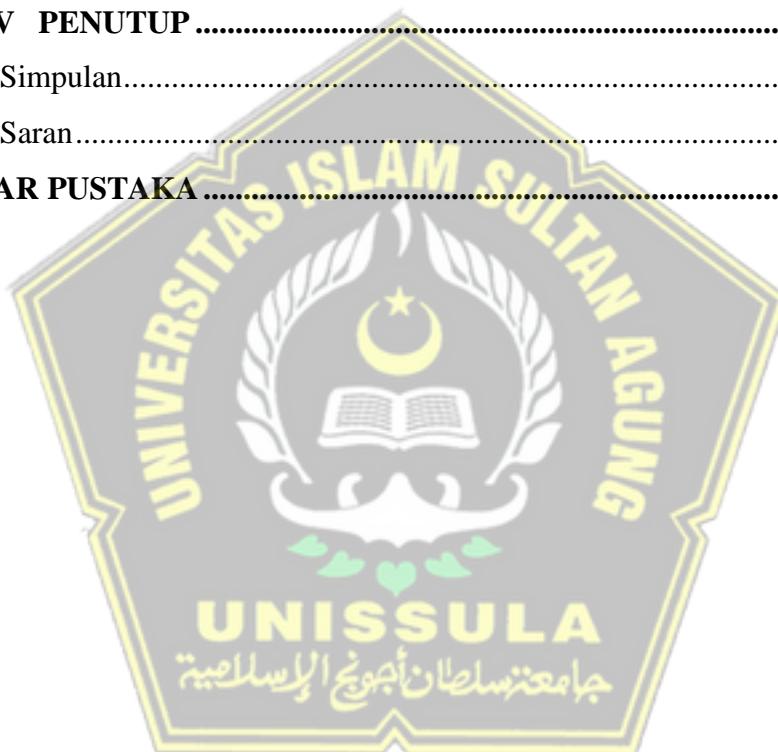
*The results of the research and discussion in this study are: 1) The Responsibility of the Land Deed Making Official in making a Sale and Purchase Deed Without Checking the Certificate at the National Land Agency as happened in Tegal City and Depok City is a form of PPAT responsibility due to unlawful acts committed due to negligence (negligence tort liability), based on the concept of fault related to morals and law, this clearly deviates from legal protection for the parties (seller and buyer), so that the PPAT is charged with a form of civil liability due to negligence of objective requirements. This is to maintain important aspects of protection of land objects, important aspects of the parties, aspects of legal certainty for the Sale and Purchase deed and aspects of legal protection for the PPAT. 2) Legal Consequences of Making a Sale and Purchase Deed Without Certificate Examination at the National Land Agency of Tegal City deviates from the objective requirements aspect where the problem does not arise from the PPAT's error or negligence but rather arises due to the client's dishonesty regarding the correctness of the administrative requirements as the basis for making the deed which can result in the deed being null and void (*nietigheid van rechtswege*). However, in this case, the error arises from the parties, so it is important for a PPAT to carry out the principle of caution in recognizing the parties. This is a form of PPAT's anticipation of legal actions in the future and to prevent disputes for the parties and the legal consequences for the PPAT are receiving a first written warning from the Tegal City Land Office as a violation of administrative responsibility and a form of careful maintenance as stated in Article 3 letter F of the Code of Ethics of the Association of Land Deed Making Officials No: 112 / KEP-4.1 / IV / 2017 that in carrying out his position, PPAT is obliged to work with a full sense of responsibility, independently, honestly, and impartially. As a public official, the Land Deed Official (PPAT) is not only responsible for administrative formalities but is also required to ensure that the deeds they create do not contain elements of coercion, fraud, or imbalances that violate the principle of justice.*

Keywords: *Responsibility, PPAT, AJB, Certificate Checking, BPN*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	15
1. Teori Tanggung Jawab Hukum Menurut Abdulkadir Muhammad	15
2. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch	16
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tanggung Jawab Hukum.....	24
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	32
C. Kepastian Hukum	39
D. Akta Jual Beli	46
E. Sertifikat Hak Atas Tanah	54
F. Konsep Jual Beli Tanah Berdasarkan Bukti Autentik Dalam Pandangan Presfektif Islam	66

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal	71
B. Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal	95
C. Contoh Akta Jual Beli	119
BAB IV PENUTUP	126
A. Simpulan.....	126
B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA	129



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan manusia dengan tanah memiliki keterkaitan yang erat hal ini menjadi aspek penting meninjau tanah menjadi aspek vital dalam kehidupan manusia karena sebagian besar manusia bergantung pada tanah seperti keperluan tempat tinggal, sumber mata pencaharian dan sebagainya tidak lepas dari peran tanah. 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 disebut tanah dimana diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.¹ Peralihan atas status kepemilikan tanah salah satunya dapat dilakukan dengan cara jual beli. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata prinsip jual beli bersifat *obligatoir*, dimana hanya menetapkan hak dan kewajiban saling berbalas antara kedua belah pihak dengan kata lain berdasarkan ketentuan hukum perdata perjanjian jual beli belum secara otomatis mengalihkan kepemilikan melainkan kepemilikan baru terjadi setelah dilakukannya penyerahan (*levering*).²

Proses jual beli tanah berkaitan dengan PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan Undang-Undang untuk membuat akta autentik dituntut

¹ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Penerbit Prenada Media, Jakarta, hal.10

² Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86.

pembuatannya sesuai kehendak hukum.³ Menyelaraskan ketentuan tersebut, sehingga mau tak mau PPAT dituntut membuat akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya, selain itu PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya serta PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya. Maka, akta yang dibuat oleh PPAT secara hukum harus berdampak positif dimana mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Tanggung jawab PPAT ketika membuat akta ialah akibat hukum atas akta autentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. Sehingga, PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT harus memberikan akses terhadap informasi termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.⁴ Selanjutnya, salah satu prinsip yang tidak dapat dipisahkan dari PPAT ketika menjalankan kewenangannya adalah implementasi prinsip

³ Kodongan, E. M. T., & Pandie, R. D. Y. 2022, Technological Developments in the Perspective of Christianity, IJRAEL, *International Journal of Religion Education and Law*, Vol. 1, No. 1, hal.39.

⁴ Desy Nurmayani, 2017, *Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Jual Beli Tanah*, Universitas Muhammadiyah, Surakarta, Hal.2.

kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam Pasal 34 PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan isi sumpah jabatan sebelum pengangkatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, salah satu isinya yaitu “*...saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak...*”. Bahwa jelas dalam ketentuan tersebut, PPAT ketika menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum harus bersifat mandiri dan tidak berpihak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: “*dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak*”. Tidak berpihak yang dimaksud yaitu menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik dan tidak terhadap materi akta autentik tersebut dengan memegang teguh prinsip kehati-hatiannya.

Dalam perspektif filosofis, hukum berfungsi sebagai instrumen keadilan yang menjunjung tinggi nilai-nilai moral, etika dan perlindungan terhadap martabat manusia. Salah satu prinsip fundamental dalam filsafat hukum adalah kehendak bebas sebagai dasar sahnya suatu perjanjian. Ketika salah satu pihak dalam transaksi hukum jual beli yang berada dalam keadaan tertekan, tergantung atau tidak seimbang secara psikologis maupun ekonomi, maka kemurnian kehendaknya dipertanyakan, ketika terjadi salah satu keterpaksaan tersebut maka lahirlah konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang muncul sebagai wujud penindasan maka atas dasar tersebut penting perlindungan

hukum terhadap pihak yang lemah agar hukum tidak menjadi alat legitimasi bagi dominasi dan ketidakadilan. Secara yuridis, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868KUHPerdata yang memberikan kekuatan pembuktian penuh terhadap isi dan fakta yang diterangkan di dalamnya. Namun, keabsahan substansi akta autentik tersebut tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan, maka unsur “sepakat” dapat dianggap cacat secara hukum, sehingga berdampak pada keabsahan akta tersebut meskipun bentuk formalnya telah memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik. Dengan demikian, PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan. Dalam konteks ini, penting untuk meninjau ulang posisi akta autentik dalam transaksi jual beli apabila terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan yang dapat menggugurkan keabsahan perjanjian secara materil. Hal ini, selaras dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris dan PPAT Pasal 2 ayat 1 dalam Peraturan ini mewajibkan untuk lebih hati-hati dalam mengenal penghadap.

Akta Jual Beli menjadi akta autentik yang dibuat oleh Pejabata Pembuat Akta

Tanah dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁵ Berkaitan dengan Akta jual beli sangat erat dengan implementasi penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Asli dimana PPAT melakukan pengingkaran terhadap tanggung jawab atas akta tanah.

Adagium rebus sic stantibus diartikan bahwa perjanjian yang telah berlaku akan terganggu berlakunya jika terjadi perubahan keadaan fundamental.⁶ Menurut penulis dalam hal ini mempunyai keterkaitan dengan permasalahan akta autentik dengan adanya penyalahgunaan keadaan maka dengan sendirinya pelaksanaan perjanjian tersebut akan terganggu. Maksud dari adanya Akta autentik yang didalamnya memuat penyalahgunaan keadaan ialah suatu perbuatan hukum yang dilakukan salah satu pihak dengan maksud tidak baik termasuk adanya maksud untuk mengikutsertkan bantuan PPAT yang nantinya menimbulkan akibat hukum bagi pihak terikat lainnya. Umumnya akibat hukum yang akan dirasakan oleh salah satu pihak merupakan hal negatif yang akan menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil atas manfaat yang seharusnya diperoleh.

Kesenjangan Hukum dalam penelitian ini terjadi di Kota Tegal, terkait status objek tanah seluas 214 M² berikut bangunan rumah induk sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.257 Tanggal 09-08-1990 milik Bapak B. yang

⁵ Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *jurnal Law, Development & Justice Review*, Vol. 3 No.2 hal. 191. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523>

⁶ Hoirullah, 2022, Penerapan Asas Rebus Sic Stantibus dalam Keadaan Memaksa terhadap Suatu Perjanjian Bisnis dalam Keadaan Pandemi Covid-19 di Indonesia, *Bina mulia Hukum*, Vol.11, hal.105-115. <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/download/294/49>

terletak di Jl. Poso Gg. XVII Nomor 17 RT. 013, Kelurahan Panggung, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal. Bahwa, namun pada tahun 2023 telah terjadi proses jual beli antara R. M (selaku anak dari bapak B.) kepada Ibu M. sampai terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 312/2023, tanggal 19-05-2023 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah A. S.H., M.Kn. berkantor di Kota Tegal, yang menjadi kesenjangan hukum disini dan akan menjadi kajian dalam penelitian berkenaan dengan terjadinya proses dan pembuatan akta Jual beli tanpa melakukan pengecekan terhadap sertifikat induknya yaitu sertifikat SHM atas nama pak B. pada Kantor Badan Pertanahanan Kota Tegal. Selain daripada itu, kasus lainnya seperti yang terjadi di Jakarta dimana Penguasaan atas harta bersama (gono gini) yang dikuasai dan akhirnya diperjual belikan karena penguasaan seluruh harta ada pada pihak Bapak S.A. dan Ibu S.R. hanya sebatas penguasaan atas dokumen saja atas 12 objek harta bersama dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp4.742.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) sedangkan pihak bapak Syakib menguasai tanah sebanyak 3 objek dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp5.399.500.000,00 (lima miliar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) + Saham PT. Banda Aceh sebesar 18 % sebanyak 18 Lembar ex Nafisah Emir pada tahun 1989 senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Ibu Syarifah atas salah satu objek tanah seluas 200 m² AJB Nomor:594.4/525/AJB/1989 yang terletak di Jalan Raya Bogor, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Depok telah terbit Akta Jual beli kepada saudara Bapak S. A. sehingga terbitnya akta jual beli yang dibuat di hadapan

PPAT M. S. namun tidak di daftarkan kepada kantor badan pertanahan Kota Depok.

Kesenjangan hukum yang terjadi atas status peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli sebagaimana yang terjadi di Kota Tegal dan Kota Depok menjadi contoh dari banyak kasus yang terjadi di Indonesia bahwa pentingnya melakukan penelusuran atas kebenaran status tanah yang telah dijual karena, banyak status tanah yang telah dilakukan proses jual beli namun tetap terdaftar atas nama pemilik sebelumnya dan menjadi persoalan ketika belum dilakukan penetapan hak waris atas objek tanah, sehingga tindakan yang terjadi dalam proses jual beli sering kali terbatas pada pembuatan akta di meja dengan pemberian tanda terima sebagai bukti transaksi yang telah terjadi. Dampaknya munculnya berbagai masalah terkait kepemilikan tanah untuk mengubah pemilik atas tanah menjadi sertifikat hak milik disulitkan kembali ketika pemilik atas objek tanah meninggal dunia. Dalam situasi tersebut, perlu dilakukan analisa secara mendalam mengenai proses jual beli tanah seringkali dilakukan berdasarkan kepercayaan yang pada akhirnya menghambat pembeli dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya di kantor setempat.

Keberadaan ikrar jual beli sampai terbitnya akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa mengindahkan sertifikat asli mengakibatkan suatu ketidakpastian hukum dimana telah terjadi penyimpangan atas sertifikat induk (sertifikat hak milik utama), maka hal ini sekaras dengan terdegradasinya amanat kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan UUPA mencakup 3 hal yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian

mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.⁷

Mengingat bahwa proses peralihan hak atas tanah adalah salah satu cara untuk memperoleh kepemilikan tanah.

PPAT dalam pembuatan akta autentik harus memegang teguh prinsip kehati-hatian, memastikan kebenaran waktu, lokasi, identitas para pihak dan isinya, sehingga sama seperti fakta yang ada dilapangan. Tidak terpenuhinya syarat formil tersebut dapat membuat AJB yang *notabene*-nya merupakan akta autentik turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan. Akta yang demikian ini tidak lagi bersifat autentik dengan demikian maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta Pejabat yang berfungsi sebagai alat untuk peralihan atau pembebasan hak atas tanah. Kesimpulannya bahwa akta-akta yang demikian itu tidak dapat dijadikan alat bukti terjadinya peralihan atau pembebasan hak atas tanah.⁸ Oleh sebab itu, dalam praktiknya PPAT dituntut selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian dan bertindak sesuai amanat dari ketentuan perundang-undangan harus menjadi kewajiban PPAT. Mengingat dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan oleh Hakim adalah cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dari sanubari Hakim, tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima oleh hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perseorangan atau hak perdata pihak

⁷ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.170

⁸ Mustofa, 2014, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Ketiga, Penerbit Karya Media, Yogyakarta, hal. 10.

yang bersangkutan.⁹ Dari kasus diatas maka penulis bermaksud ingin melakukan analisa berkenaan dengan status kepastian hukum atas akta jual beli tanah tanpa meninjau kelengkapan administrasi atas objek tanah, meninjau faktor ketidakpahaman masyarakat terkait proses peralihan hak atas tanah khususnya dalam proses jual beli tanah, tanggung jawab Pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta jual Beli tanpa mengindahkan penerapan prinsip mengenali pengguna jasa bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan terakhir Penerapan prinsip kehati-hatian bagi pejabat pembuat akta tanah untuk selalu bertindak dengan waspada dan memperhitungkan konsekuensi dari setiap tindakan yang diambil. Sehingga menghindari timbulnya permasalahan hukum bagi PPAT dan kerugian yang tidak diinginkan, terakhir jelas ketika terjadi sengketa terkait kasus Pertanahan sehingga membuat menimbulkan kekacauan yang dapat mengganggu jalannya pemerintahan di bidang pertanahan dan status kepastian hukum atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal?

⁹ M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Pedata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 498.

2. Bagaimana Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal?
3. Contoh Pembuatan Akta Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanpa pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum atas pembuatan akta jual beli tanpa pemeriksaan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang contoh pembuatan akta jual beli.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat secara Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan terutama berkaitan dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di

Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan hukum waris dan perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta untuk Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal sebagai perwujudan kepastian hukum yang nantinya diharapkan menghasilkan konsep hukum yang baru.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan isilah-istilah yang digunakan dalam

penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab berhubungan dengan konsep kewajiban hukum bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab berarti bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.¹⁰

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kewenangannya bertugas 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. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.¹¹

3. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah sebuah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan produk hukum yang digunakan

¹⁰ Titik Triwulan dan Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 48

¹¹ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, Hal. 180.

sebagai persyaratan/bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.¹²

4. Tanpa Pengecekan

Tanpa pengecekan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tidak dilakukannya pengecekan kembali mengenai benar atau tidaknya suatu data.¹³

5. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan.¹⁴ Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum.¹⁵ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.¹⁶

6. Sertifikat Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti

¹² Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, hal. 191. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/0>

¹³ https://kbbi.web.id/mengecek#google_vignette diakses pada tanggal 02 Oktober 2025 pukul 16.24 WIB

¹⁴ Mark Fenwick Dan Stefan Wrbka, (Ed.), 2016, *The Shifting Meaning Of Legal Certainty*, Springer, Singapore, Hal 6.

¹⁵ James R. Maxeiner, 2008, “Some Realism About Legal Certainty In Globalization Of The Rule Of Law,” *Houston Journal Of International Law* 31, No. 1, Hal. 36. https://scholarworks.law.ubalt.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1409&context=all_fac

¹⁶ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, Hal.46-47.

hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak terdapat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁷

7. Prinsip Kehati-hatian PPAT

Prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.¹⁸ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *prudence*. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan tentang “*prudence*” yaitu:¹⁹ “*carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence*”. Artinya “*ketelitian, pencegahan, perhatian dan*

¹⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

¹⁸ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 19.

¹⁹ Henry Campbell Black, 2017, *Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, Dalam *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol. 24, hal. 487. <https://lib.ui.ac.id/detail.jsp?id=95869>

penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan.”

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus permasalahan yang menjadi bahan perbandingan penulisan dibidang hukum, bahan perbandingan atau pegangan dalam teorits dalam penelitian.²⁰

1. Teori Tanggung Jawab Hukum Menurut Abdulkadir Muhammad

Teori tanggung jawab Hukum Menurut Abdulkadir Muhammad digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah pertama. Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) terbagi menjadi beberapa teori yaitu:²¹

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep

²⁰ M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 27.

²¹ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Hal.503.

kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab menjadi kepatuhan sanksi atas perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana, tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.²²

2. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Teori kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah kedua. Konsep Teori Kepastian Hukum dalam hal ini terdapat 4 hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri yaitu:²³

²² Komariah, 2001, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hal.2

²³ Heather Lewoods, 2000, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," Wash. Ujl & Pol'y, Hal. 2489.

1. Hukum merupakan hal positif bahwa hukum positif ialah perundangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum didasarkan pada pandangannya yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum menjadi salah satu produk dari hukum dari perundang-undangan.²⁴ Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum maka hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.²⁵ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum menjadi jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari

²⁴ Robert Alexy, 2015, “*Legal Certainty And Correctness*,” Ratio Juris 28, No. 4, Hal.441-451,

https://www.researchgate.net/publication/284244068_Legal_Certainty_and_Correctness

²⁵ Torben Spaak, 2009, “*Meta-Ethics And Legal Theory: The Case Of Gustav Radbruch*,” Law And Philosophy 28, No. 3, Hal.261-290.

keputusan hukum itu sendiri.²⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dalam penelitian ini yaitu yurisis empiris dimana penelitian didasarkan pada pengamatan, pengalaman, atau data nyata yang diperoleh dari dunia nyata, bukan sekadar teori atau konsep abstrak.²⁷ Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli tanpa pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Struktural dan *Economic Analysis of Law*.

a. Pendekatan struktural berfokus pada cara hukum beroperasi sebagai sistem sosial yang kompleks. Pendekatan ini meneliti keterkaitan antara berbagai elemen hukum dan bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat. Konsep ini mencakup studi tentang norma-norma, institusi hukum dan relasi kekuasaan yang membentuk struktur sosial.²⁸

b. Pendekatan *economic analysis of law* tentang penelitian hukum

²⁶ Sudikno Mertokusumo Dalam Siti Halilah Dan Mhd Fakhrurahman Arif, 2021 , “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, No. 2, Hal. 76.

²⁷ Irvansyah, 2022, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, Hal. 43

²⁸ *Ibid*, 206

menekankan bahwa hukum harus dianalisis dari perspektif ekonomi, khususnya dalam hal efisiensi dan nilai manfaat. Pendekatan ini melibatkan evaluasi peraturan hukum berdasarkan dampaknya terhadap alokasi sumber daya, efisiensi pasar dan perilaku individu atau entitas. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa hukum memberikan manfaat maksimal dengan biaya serendah mungkin, mendukung kebijakan yang lebih rasional dalam konteks ekonomi.²⁹

3. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis dan sumber data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan sekunder adalah:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan, dihasilkan melalui dari hasil wawancara.³⁰ Adapun dalam penelitian ini memperoleh hasil wawancara dengan PPAT Adi Akbar SH, MKn. Serta berdasarkan putusan Nomor 272/Pdt.G/2023/PA.Tg. dan Putusan Nomor 255 K/Ag/2023.
2. Bahan hukum sekunder yaitu menghimpun data dengan melakukan penelitian bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.³¹
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. KUHPerdata;
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

²⁹ *Ibid*, 215

³⁰ Fajar, Mukti, And Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hal. 157

³¹ *Ibid*.

Pokok-Pokok Agraria;

- d. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- e. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. PERKABAN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris;

- 2. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
 - a. Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pejabat membuat akta tanah, Akta jual beli tanah, Tanggung Jawab hukum dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.
 - b. Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
 - c. Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan.
- 3. Bahan Hukum tersier bersumber dari bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti

untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. metode pengumpulan data primer diperoleh baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen yang tidak resmi kemudian diolah.³²
- b. Data sekunder metode diperoleh melalui studi pustaka. studi kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Studi kepustakaan merupakan suatu tahapan yang penting dalam rangkaian kegiatan penelitian, menelusuri literatur yang ada dan menelaahnya dengan teliti merupakan kerja kepustakaan yang diperlukan dalam mempersiapkan penelitian.³³

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang akan digunakan adalah Metode analisis data deskriptif yang dimana proses menganalisis data dengan tujuan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai fakta-fakta atau fenomena hukum yang ditemukan dalam penelitian.³⁴ Metode ini biasanya digunakan untuk penelitian hukum empiris dan normatif-empiris, dengan menggambarkan

³² Husein Umar, 2002. *Research Methods In Finance And Banking*, Pt Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet Ke-2, Hal. 82.

³³ *Ibid.* 90

³⁴ Wibisono, Dermawan. 2000. *Teknik Analisis Data Untuk Penelitian*. Penerbit Andi, Yogyakarta, Hal. 53-56.

kenyataan atau fenomena sosial-hukum secara kualitatif.³⁵ Analisis deskriptif kualitatif melibatkan tahapan seperti:

- a. Pengumpulan data primer dan sekunder.³⁶
- b. Penyajian data secara sistematis yaitu data disusun secara logis untuk menggambarkan hubungan antar komponen yang ditemukan.
- c. Interpretasi data yaitu mengaitkan data empiris dengan teori hukum yang relevan untuk memberikan gambaran utuh tentang permasalahan hukum yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

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

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang tanggung jawab hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, kepastian hukum, akta jual beli, sertifikat hak atas tanah dan konsep jual beli tanah berdasarkan bukti autentik dalam pandangan prespektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanpa pengecekan sertifikat di Badan Pertanahanan

³⁵ Fajar, *Op. Cit.*, Hal. 160.

³⁶ *Ibid*, hal.162

Nasional Kota Tegal dan akibat hukum atas pembuatan akta jual beli tanpa pemeriksaan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanggung Jawab Hukum

1. Konsep Petanggungjawaban Hukum

Tanggungjawab Hukum menjadi kewajiban untuk menanggung segala resiko jika terjadi masalah sehingga boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya yang menjadi keharusan bagi seseorang.³⁷ Titik Triwulan menegaskan pertanggungjawaban hukum mempunyai dasar untuk menuntut orang lain berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum untuk memberi pertanggungjawaban yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang tersebut.³⁸ Prinsip tanggung jawab dalam hukum terbagi menjadi beberapa aspek yaitu:³⁹

1. Tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian). Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365KUHPerdata “*bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, wajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian tersebut*”.
2. Praduga selalu tanggung jawab menurut prinsip tanggung jawab berdasarkan praduga, tergugat dianggap bertanggung jawab atas segala

³⁷ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor,hal. 26.

³⁸ Titik Triwulan, 2010, Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 48.

³⁹ Ridwan Khairandy, 1999, “*Pengantar Hukum Dagang Indonesia, Jilid I*”, Gama Media, Yogyakarta,hal.380.

kerugian yang timbul, tetapi tergugat dapat membebaskan tanggung jawabnya, apabila ia dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.

Pada dasarnya prinsip tanggung jawab berdasarkan adanya kesalahan, tetapi dengan beban pembuktian kepada pihak tergugat.

3. Praduga tidak selalu tanggung jawab hanya dikenal dalam lingkungan transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian biasanya *common sense* dapat dibenarkan. Contohnya pada hukum pengangkutan, kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin/bagasi tangan yang biasanya dibawa dan diawasi si penumpang adalah tanggung jawab dari penumpang tersebut. Dalam hal ini, pelaku usaha (pengangkut) tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.
4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*) adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualianya.
5. Pembatasan tanggung jawab sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi yang artinya klausula yang berisi syarat-syarat yang menghapuskan atau membatasi tanggung jawab seseorang dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini akan merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dalam hal melaksanakan tugasnya seorang pejabat pembuat akta tanah mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Menurut Sudarsono tanggungjawab yaitu keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Objek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas.⁴⁰

Konsep tanggung jawab hukum terkait dengan konsep kewajiban hukum apabila seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggungjawab atas sanksi jika perbuatannya bertentangan dengan perbuatannya. Pertanggungjawaban individu mengacu pada tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, pertanggungjawaban kolektif mengacu pada tanggung jawab seorang individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.⁴¹ Munir Fuady menyebutkan tanggung jawab menurut hukum perdata ialah:⁴²

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdata yaitu “*tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,*

⁴⁰ Sudarsono, 2012, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 84.

⁴¹ Ridwan H.R, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hal. 249-250.

⁴² Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 3.

mengganti kerugian tersebut.”

2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1366 KHUPerdata yaitu “*setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*”
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1367KUHPerdata yaitu “*seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang di bawah pengawasannya*”.

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu, dapat dirumuskan menjadi beberapa komponen yaitu:⁴³

- 1) Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan;
- 2) Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya;
- 3) Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya;
- 4) Bertanggungjawab terhadap diri sendiri terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa;
- 5) Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan

⁴³ Suparman Usman, 2008, *Etika Dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal. 127.

kebenaran yang berhubungan dengan profesi, secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya;

- 6) Sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesi, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat;
- 7) Dalam keadaan tertentu, bila diperlukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesi;

Namun, kewajiban hukum dan pertanggungjawaban hukum tidak sama.

Dalam kasus di mana perilaku seorang individu yang tidak memenuhi syarat untuk diberlakukan tindakan paksa, seseorang secara hukum harus bertindak atau berperilaku dengan cara tertentu. Tindakan paksa ini mungkin tidak ditujukan kepada "pelaku pelanggaran" yang diwajibkan. Sebaliknya, itu dapat ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Jika seseorang dihukum atau diberi sanksi, mereka dapat dianggap "bertanggung jawab" atau bertanggung jawab secara hukum atas pelanggaran yang mereka lakukan.⁴⁴

2. Prinsip-prinsip Tanggung Jawab Hukum Perdata dan Pidana

Pertanggungjawaban perdata diarahkan kepada perlindungan terhadap kepentingan (*interest*) yang berbeda-beda dalam masyarakat yang dilindungi

⁴⁴ Hans Kalsen, 2008, *Theori Hukum Murni*, Nusamedia, Bandung, hal.136

oleh hukum dan orang harus menghormati kepentingan tersebut bahkan memiliki kewajiban untuk menghormati (*the duty of respect*) terhadap kepentingan tersebut. Konteks menghormati kepentingan maka pelanggaran terhadap kepentingan yang dilindungi dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.⁴⁵ Pertanggungjawaban hukum perdata berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313KUHPerdata persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu maka dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.⁴⁶ Dari ketentuan Pasal 1234KUHPerdata berbunyi “*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*”. Sedangkan pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) didasarkan pada adanya

⁴⁵ Munir Fuady, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 14.

⁴⁶ Ade Sanjaya, “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya”, (On-line) tersedia di : [http://www.landasanterori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html](http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html).

hubungan hukum, hak dan kewajiban. Konsepsi perbuatan melawan hukum di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”, sehingga suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi.

Pertanggungjawaban hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah ganti rugi. Namun terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu tujuan atau akibat akhir dari perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi sebagai upaya pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut. Sedangkan tujuan atau akibat akhir dari ganti rugi dalam wanprestasi adalah ganti rugi merupakan pelaksanaan kewajiban dari pihak debitur. Dapat pula diartikan jika ganti rugi wanprestasi dimaksudkan agar para pihak melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1365KUHPerdata yang berbunyi “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga dapat dimaknai kerugian akibat perbuatan melawan hukum*” sebagai rugi (*scade*) saja sedangkan kerugian akibat wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1246KUHPerdata yang berbunyi biaya ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan

keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini, dapat disimpulkan berupa biaya, kerugian dan bunga.⁴⁷ Sedangkan Pertanggungjawaban pidana pada dasarnya merupakan upaya yang ditujukan tidak hanya untuk memberikan efek jera atau pembalasan atas suatu tindakan kejahatan, melainkan memiliki fungsi layaknya pertanggungjawaban perdata yaitu untuk melindungi kepentingan masyarakat.

Pembalasan terhadap tindak kejahatan tidak mempunyai nilai, tetapi hanyalah sebagai sarana untuk melindungi kepentingan masyarakat, menurut Johannes Andenaes teori ini disebut sebagai teori perlindungan masyarakat” (*the theory of social defence*). Konsekuensi logisnya, penganut teori ini dapat disebut golongan “*Reducers*” (penganut teori reduktif). Pidana bukanlah sekedar untuk melakukan pembalasan atau pengimbalan kepada orang yang telah melakukan suatu tindak pidana, tetapi mempunyai tujuan-tujuan tertentu yang bermanfaat.⁴⁸ Terkait pertanggungjawaban hukum pidana terdapat sebuah prinsip yang sangat penting dari Pasal 1 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang menyatakan “*suatu perbuatan hanya merupakan tindak pidana, jika ini ditentukan lebih dulu dalam suatu ketentuan perundangan*”. Oleh karena itu, seseorang hanya bisa dituntut untuk melaksanakan pertanggungjawaban hukum pidana, apabila perbuatan orang tersebut merupakan suatu tindakan pidana yang telah diatur oleh hukum dan

⁴⁷ M.Yahya Harahap, 2013, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta , hal.448.

⁴⁸ Ninil Eva Yustina, 2009, *Perbuatan Melawan Hukum Materiil (Materiel Wederrechtelijkeheid) dalam Tindak Pidana Korupsi pada Praktik Peradilan Indonesia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi, Rangkuman Tesis, Magister Ilmu Hukum Universitas Merdeka*, Malang, hal. 17.

dapat dikenai hukuman pidana. Tindakan pidana tersebut harus ada suatu akibat tertentu dari perbuatan pelaku berupa kerugian atas kepentingan orang lain, menandakan keharusan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan pelaku dan kerugian atas kepentingan tertentu.⁴⁹

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut A.P Parlindungan PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan Akta Autentik.⁵⁰ Menurut Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa: “*Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah*”. Merujuk pada penjelasan yang diberikan oleh Boedi Harsono, Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan sebagai berikut:⁵¹

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan.
2. Akta yang dibuatnya adalah Akta Autentik yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha negara;

⁴⁹ Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 59.

⁵⁰ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Bagian I, hal.131.

⁵¹ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 “Hukum Tanah Nasional”*, Djambatan, Jakarta, Hal 50.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan dokumen keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Akta ini merupakan sebuah relas yaitu sebuah laporan tertulis yang disusun oleh pembuat akta berisi pernyataan mengenai pelaksanaan suatu tindakan hukum oleh pihak-pihak tertentu di hadapannya pada waktu yang ditentukan dalam akta tersebut;
5. Keputusan yang diambil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai wakil pemerintah adalah menentukan apakah akan menerima atau menolak permintaan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta hukum terkait tindakan hukum yang akan dilakukan di hadapannya. Memberikan keputusan tersebut merupakan tugas yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila syarat-syarat yang diperlukan telah terpenuhi, maka ia wajib menerima permintaan tersebut sebaliknya, jika terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, maka ia wajib menolak permintaan tersebut.

Effendi Perangin menyatakan PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵² Dalam proses pembuatan akta jual beli melalui Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dan

⁵² Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 3

dapat dijadikan sebagai bukti sah.⁵³ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365KUHPerdata ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga, maka dia dapat dipertanggungjawabkan secara perdata. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta pertanahan, terutama jika kesalahan tersebut bersifat sengaja dan telah diantisipasi sebelumnya serta mengakibatkan kerugian pihak lain.

Ketentuan yang mengatur posisi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah tersedia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengalami beberapa perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa: “*setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang*

⁵³ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang, 2021, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah” (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, hal 34. <https://jurnalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>)

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

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

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah individu yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberi tanggung jawab untuk melaksanakan tugasnya di wilayah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta tanah dalam wilayah tugasnya, kecuali dalam situasi khusus yang memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.⁵⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan yang terbatas dalam pembuatan akta-akta terkait dengan tanah, yang terbatas pada wilayah

⁵⁴ Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta, Hal 435.

kerjanya.⁵⁵ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 12 peraturan tersebut bahwa daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup seluruh wilayah provinsi. Penentuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus didasarkan pada keputusan Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Selain itu, Pasal 12A menjelaskan bahwa “*Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang termasuk dalam daerah kerjanya*”. Kemudian, Pasal 12B menyebutkan jika Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak untuk mengubah tempat kedudukan atau daerah kerjanya, namun jika perubahan tersebut terjadi di dalam kabupaten/kota yang sama dengan tempat kedudukan sebelumnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberitahukan perubahan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Sementara untuk perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja ke wilayah yang berbeda, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengajukan permohonan kepada Menteri.

Beberapa bentuk Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah:

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan seorang pejabat

⁵⁵ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hal 2.

umum yang diberi wewenang untuk menyusun Akta Autentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Selanjutnya, dalam Pasal 2 juga dinyatakan bahwa peran utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menjalankan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan menciptakan akta sebagai bukti sahnya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum terkait dengan tanah tersebut. Lebih rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:⁵⁶

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

Pembuatan akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan atau mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga sedangkan pendaftaran pada kantor pertanahan merupakan alat pembuktian yang kuat dan tidak hanya mengikat para pihak yang

⁵⁶ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.⁵⁷ Dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 dinyatakan: “*untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.*”

Kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatankegiatan yang berkaitan dengan:⁵⁸

- 1) Pemindahan Hak Atas Tanah;
- 2) Pemindahan Hak Milik;
- 3) Pembebanan Hak Atas Tanah;
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas utama dalam melaksanakan registrasi tanah dengan pembuatan akta tanah juga memiliki wewenang untuk menyusun Akta Autentik terkait semua tindakan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini juga dijelaskan bahwa pada prinsipnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang dalam hal tanah atau satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali jika ada ketentuan lain yang

⁵⁷ Soedharyo Soimin, 2008,*Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta, hal 45

⁵⁸ Salim H.S, *Op,cit*, hal 94

menentangnya. Pelanggaran terhadap aturan ini akan mengakibatkan ketidak sahannya akta tersebut dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dalam transaksi hukum lainnya.

Dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai tugas dan wewenang yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta pemindahan hak dan pembebasan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Proses hukum harus dilewati terlebih dahulu untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.⁵⁹

C. Kepastian Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran serta keadilan. Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban di dalam masyarakat.⁶⁰

⁵⁹ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah;Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, hal. 93-97.

⁶⁰ Siti Halilah, 2021, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, dalam Jurnal Siyasah, Volume 4 Nomor 2, Program Studi Hukum Tata Negara Sekolah Tinggi Agama Islam An-Nadwah Kuala Tungkal, Jambi. Hal.57-58 <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334/275>

Kepastian hukum mengenai objek hak tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradiccioire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah dilapangan.⁶¹ Dengan demikian pelaksanaan pendaftaran akta jual beli adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja.⁶²

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan.⁶³ Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum.⁶⁴ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.⁶⁵ Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga

⁶¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Op.Cit. hal. 170

⁶² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Op.Cit. hal.208

⁶³ Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.), 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, hal. 6.

⁶⁴ James R. Maxeiner, 2008, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law,” *Houston Journal of International Law* 31, No. 1, hal. 36.

⁶⁵ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal. 46-47.

tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.⁶⁶ Beberapa definisi kepastian hukum menurut para ahli yaitu:

1. Unrecht menjelaskan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.⁶⁷
2. Gustav Radbruch ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri yaitu:⁶⁸
 - 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
 - 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
 - 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus

⁶⁶ Widodo Dwi Putro, 2024, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Kencana, Jakarta, hal. 180.

⁶⁷ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, “Between the Rule of Law and the Quest for Control: *Legal Certainty in the Dutch Planning System*,” *Land Use policy* 27, no. 3, hal. 983- 989.

⁶⁸ Heather Lewoods, 2000, “*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*,” Wash. UJL & Pol'y 2, hal. 489.

dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.⁶⁹

3. Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:⁷⁰
 - a) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
 - b) Beberapa instanti penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
 - c) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk

⁶⁹ Robert Alexy, 2015, “Legal Certainty and Correctness,” *Ratio Juris* 28, no. 4, hal.441-451.

⁷⁰ Jan Michiel Otto, 2012. “Real Legal Certainty in Developing Countries,” in Kajian Socio-Legal (Socio-Legal Studies), ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri, Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, Hal. 122 <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/access/item%3A2915491/view>

dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku wargapun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

- d) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e) Keputusan dari peradilan dapat secara konkret dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.⁷¹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya *prediktabilitas*. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008)

“The legal certainty as the superior principle of the system of formal

⁷¹ Jan Michiel Otto, 2009, “Rule of Law Promotion, Land Tenure and PovertyAlleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto,” *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1, hal.173–95.
https://www.researchgate.net/publication/37808874_Rule_of_Law_Promotion_Land_Tenure_and_Poverty_Alleviation_Questioning_the_Assumptions_of_Hernando_de_Soto

*principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values.*⁷² Asas kepastian hukum ialah suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan tepat karena tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian. Apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui makna dari hukum itu sendiri dan bila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.⁷³ Digambarkan oleh Mirza Satria Buana dalam tesisnya bahwa ketiga nilai dasar tersebut ibarat seorang “raja” yang saling bertengkar (*spannungsverhaltnis*) untuk dapat diterapkan dalam hukum.⁷⁴

Tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus

⁷² Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, 2020, “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Ilmu Hukum* 16, No. 1, hal.88-100.

⁷³ Dosminikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, hal. 59.

⁷⁴ Mirza Satria Buana, 2010, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi, Yogyakarta: *Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia*, hal. 34

diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁷⁵ Meskipun dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (eksplanasi), dimana tujuannya hanya memberi ikhtisar dan tidak normatif.⁷⁶ Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkret, tetapi dipandang sebagai dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku.⁷⁷

Kepastian hukum diwujudkan melalui penerimaan baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak, tapi sarana yang digunakan sesuai

⁷⁵ R. Tony Prayogo, 2016, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang ", Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.13, No.2, hal.194

⁷⁶ Sidharta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni, Bandung, hal. 204

⁷⁷ Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta, hal. 49

dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.⁷⁸

D. Akta Jual Beli

Menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan memuat peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁷⁹

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.⁸⁰

Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸¹ Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁸² Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuatkan akta itu adalah

⁷⁸Rasjuddin, "Hubungan Tujuan Hukum Kepastian Hukum" (Online), (<Http://Rasjuddin.Blogspot.Com/2013/06/Hubungan-3-Tinjauan-Hukum-Kepastian-Hukum.Html>) diakses pada tanggal 23 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB.

⁷⁹ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia, hal. 1

⁸⁰ Salim HS, *Op.cit*, hal 67

⁸¹ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸² Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.1.

akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868KUHPerdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.⁸³

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdata pasal 1868 yang berbunyi : “*Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat*”⁸⁴. Akta Autentik menjadi akta yang dibuat pejabat berwewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta Autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.⁸⁵ Menurut C.A.Kraan, Akta Autentik

⁸³ Ibid

⁸⁴ M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 566

⁸⁵ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.11.

mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁸⁶

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akta autentik merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah

⁸⁶ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148.

sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaianya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:⁸⁷

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

Asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* berarti suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktianpun terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (*authenticity*) akta tersebut. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138HIR (Pasal 164Rbg, 148Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau

⁸⁷ Komar Andasasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 35

keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*akta ambtelijk*) maupun akta para pihak (*akta partij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.⁸⁸ Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.⁸⁹ Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain:

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

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak

⁸⁸ R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paraniita, Jakarta, hal. 46

⁸⁹ Salim HS, *Op.cit*, hal 81

sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuh suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdata. Pernyataan tertanggal disebut *Legalisasi* dan *Waarmerking*.⁹⁰

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

⁹⁰ “Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah”, (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>), diakses pada tanggal 9 September 2025 pukul 15.00 WIB.

terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik yaitu:⁹¹

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

Subyek hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia itu sendiri sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dan wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak ataupun belum di haki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum di haki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.⁹²

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik serta berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan atas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.⁹³ Akta jual beli adalah sebuah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai

⁹¹ Irwan Soerodjo, 2003 *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

⁹² Tatuk Affifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.

⁹³ Chadidjah Dalimunthe, 2002, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, hal.132.

persyaratan atau bukti bahwa adanyasatu peralihan hak atas tanah.⁹⁴

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertempat di tanahitu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:⁹⁵

- a. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak yaitu penjual dan calon pembeli;
- c. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjiandi bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat olehNotaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁹⁶

⁹⁴ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” Law, Development & Justice Review Vol.3, No.2 hal.191. <https://media.neliti.com/media/publications/498812-none-ea6ae492.pdf>

⁹⁵ Gilang Romadhan, “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan,” KompasTV, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

⁹⁶ Abdi Dharma, 2019, “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur),”

E. Sertifikat Hak Atas Tanah

Kepastian hukum dan perlindungan hukum terlihat dari pemegang hak atas tanah yang mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar, namun pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁹⁷

Sertifikat hak atas tanah membuktikan seseorang/badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah, pada kenyataannya seseorang yang telah menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁹⁸ Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan

Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) Vol. 2, hal.55.
<https://repository.unisbislitar.ac.id/id/eprint/211/8/DAFTAR%20PUSTAKA-WPS%20Office.docx>

⁹⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

⁹⁸ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”,(Tesis

dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁹⁹

Kepemilikan tanah menunjukkan hak untuk mengatur dan menggunakan tanah menurut kehendak orang yang mengelolanya. Perhatikan bahwa istilah menguasai tidak harus dimiliki dapat dipinjam atau dipinjam. Bentuk pengelolaan ini secara hukum didefinisikan dalam bentuk hak atas tanah. Hak atas tanah menggambarkan hubungan hukum antara individu, kelompok orang dan badan hukum atas tanah. Hubungan hukum menyangkut hak dan kewajiban mereka atas harta benda. Hak-hak tersebut meliputi hak untuk memiliki, mengelola, menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah. Di sisi lain, salah satu tugasnya adalah menjaga kualitas tanah dan penggunaannya tidak merugikan pihak lain atau lingkungan.¹⁰⁰ Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung positif. Adapun pengertian negatif

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), hal. 98-100

⁹⁹ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal.43

¹⁰⁰ Mulyono Sadyohutomo, 2016, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasan Tata Ruang*, Pelajar, Yogyakarta, Hal. 200

adalah kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positif adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictere delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas atanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem positif murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat hak yang sudah dibubuh catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan, hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.¹⁰¹ Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997

¹⁰¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.Cit.*, hal.32.

bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa petuk pajak atau girik atau bahkan telah terjadinya proses perpindahan tanganan atas tanah namun belum dilakukan pengecekan atas status tanah tersebut.

Fakta-fakta di masyarakat sertifikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.¹⁰² Kata-kata “rangkaian kegiatan” mununjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:¹⁰³

¹⁰² Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* , UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, hal. 141.

¹⁰³ Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, UNS, Semarang, hal.12.

- a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.
- b. Pemerintah menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah antara lain lokasi, batas-batas, luas bangunan serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa dan pemegang haknya siapa.
- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam

akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukkan Notaris/PPAT.¹⁰⁴

Gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari aspek lahiriah, formal dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1870KUHPerdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu Akta Autentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain.

¹⁰⁴ Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol.20 No.1, hal.52

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.¹⁰⁵

Akta PPAT menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa hukum menjadi dasar perikatan dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁰⁶

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT menjadi dasar Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebasan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.¹⁰⁷

Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰⁸ Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Supomo, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.¹⁰⁹ Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan dipergunakan

¹⁰⁵ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.126

¹⁰⁶ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 1

¹⁰⁷ Salim HS, *Op.cit*, hal 67

¹⁰⁸ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁰⁹ Supomo, 1971, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 38

oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹¹⁰ Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya akta jual beli tanah, sewa menyewa gedung dan meminta PPAT untuk membuatkan akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868KUHPerdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta PPAT, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.¹¹¹

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta autentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdata pasal 1868 yang berbunyi: “*Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-*

¹¹⁰ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.1.

¹¹¹ Ibid

undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.¹¹² Akta autentik menjadi sebuah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta Autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.¹¹³ Menurut C.A.Kraan ciri Akta Autentik yaitu:¹¹⁴

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

¹¹² M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 566

¹¹³ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.11.

¹¹⁴ Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148.

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

Akta autentik merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaianya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:¹¹⁵

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

¹¹⁵ Komar Andasasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 35

Sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* berarti bahwa suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktian terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (*authenticity*) akta. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus yang diatur dalam Pasal 138HIR (Pasal 164 Rbg, 148Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*aktaambtelijk*) maupun akta para pihak (*aktapartij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.¹¹⁶ Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standarisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada

¹¹⁶ R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paranita, Jakarta, hal. 46

APBN.¹¹⁷ Adapun fungsi Akta PPAT yaitu:

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

Selain akta autentik terdapat akta di bawah tangan akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan ini menjadi akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh/di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhinya suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *legalisasi* dan *waarmerking*.¹¹⁸

Akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan serta memuat keterangan seorang pejabat menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165HIR dan Pasal 285Rbg akta Autentik adalah

¹¹⁷ Salim HS, *Op.cit*, hal 81

¹¹⁸ Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>), diakses pada tanggal 16 Agustus 2025 pukul 15.00 WIB.

suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu Akta Autentik , yaitu:¹¹⁹

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

F. Konsep Jual Beli Tanah Berdasarkan Bukti Autentik Dalam Pandangan Presfektif Islam

Ekonomi Islam mengacu pada setiap perusahaan, baik formal maupun informal, yang beroperasi sesuai dengan hukum syariah dan melayani tujuan komersial dan non-komersial. Menurut apa yang telah diturunkan Allah SWT dalam Al-Quran dan diuraikan dalam Al-Hadist, Islam memiliki sistem ekonominya sendiri, Menurut penelitian linguistik, istilah “*al-bai’*” (menjual, menukar dengan sesuatu yang lain) menggambarkan tindakan pembelian dan penjualan barang dan jasa.¹²⁰

Salah satu cara mendapatkan tanah atau lahan untuk mendirikan rumah

¹¹⁹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

¹²⁰ Zuhrotul Mahfudhoh and Lukman Santoso, 2020, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", *Serambi: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam*, hal.31

adalah melalui akad jual-beli. Jual-beli di dalam istilah fiqh disebut dengan bai‘. Jual-beli merupakan salah satu bentuk bisnis yang termasuk dalam golongan akad tijari dengan tujuan mencari keuntungan.¹²¹ Menurut Ulama Hanafiyah Jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah sighthat atau ungkapan ijab dan qabul.¹²² Islam memiliki sistem ekonominya sendiri, Menurut penelitian linguistik, istilah “al-bai’” (menjual, menukar dengan sesuatu yang lain, atau benar-benar menukar) menggambarkan tindakan pembelian dan penjualan barang dan jasa.¹²³ Adapun hukum bolehnya jual beli telah dijelaskan dalam banyak dalil. Sebagai dasar tersebut, dapat dipahami firman Allah SWT, antara lain dalam QS.Al-Baqarah: 275 sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا وَلَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ
 الْمَسِّ ذُلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
 فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
 فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

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

¹²¹ Muhammad Djakfar, 2016, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundungan Nasional dengan Syariah*, UIN Maliki Press, Malang, hal. 204.

¹²² Sudarto, 2018, *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 253.

¹²³ Zuhrotul Mahfudhoh and Lukman Santoso, 2020, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", *Serambi: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam*, hal. 31

*mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhan (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.*¹²⁴

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, dalam jual beli suatu aktivitas dimana didasari suka sama suka tanpa ada paksaan, dan Allah mengharamkan riba karna adalah suatu penambahan dengan cara memaksa. Yusuf Al-Qaradhawi mengatakan bahwa pengharaman riba dalam Al-Quran tidak membutuhkan penjelasan, tidak mungkin Allah Mengharamkan suatu kepada manusia yang tidak mereka ketahui bentuknya, segala kelebihan modal adalah riba, sedikit maupun banyak. Setiap tambahan dari modal yang disyaratkan atau ditentukan diawal, semata dikarenakan adanya unsur tenggang waktu adalah riba.¹²⁵ Proses jual beli tanah yang tidak tersertifikasi ini dilakukan atas dasar suka sama suka antar keduanya (penjual dan pembeli), sehingga jual beli tersebut terjadi. Sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an yaitu Q.S An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِيَنْكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَّحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-sama di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*¹²⁶

¹²⁴ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/275> diakses pada tanggal 12 September 2025 pukul 17.00 WIB.

¹²⁵ Efa Rodiah Nur, "Riba dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern". Jurnal Al-Adalah, Vol. XII No. 3 (Juni 2015), 654.

¹²⁶ <https://tafsirweb.com/1561-surat-an-nisa-ayat-29.html> diakses pada tanggal 13

Ayat ini dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain dengan jalan yang batil, artinya tidak ada haknya.¹²⁷ Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat, yaitu:¹²⁸

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli) siapapun yang menjual barang dagangannya adalah pemilik sah dari barang tersebut atau seseorang yang memiliki otoritas yang tepat untuk melakukannya. Baik penjual maupun pembeli harus memiliki kemampuan yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi jual beli. Pembeli harus mampu membelanjakan uangnya secara bertanggung jawab.
2. Sighat (ijab dan kabul) adalah kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk menyelesaikan pembelian atau penjualan. Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli saling menukar uang atau barang, terlepas dari apakah pertukaran itu dilakukan secara lisan atau tertulis.
3. Ada barang yang dibeli Setiap transaksi atau jual beli tidak sah jika tidak ada ma'qu alaih, atau barang yang dipertukarkan.
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

Rukun dan syarat jual beli yang telah disebutkan, semuanya haruslah terpenuhi. Jika terdapat salah satu atau beberapa syarat jual-beli yang belum terpenuhi, maka jual-beli tersebut dinyatakan batal.

Jual beli biasanya dilakukan dengan sukarela dan suka sama suka antara

September 2025 pukul 09.00 WIB.

¹²⁷ Hasan Ahmad Said, 2016, *Tafsir Ahkam Ekonomi dalam Al-quran*, Sinar Baru, Bandung, hal. 250.

¹²⁸ Sanestia Eriawati, 2017, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT", Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, hal.34-35

penjual dan pembelinya itu sendiri. Jual beli merupakan hal lumrah yang biasa terjadi dimasyarakat, karena dengan jual beli bisa memenuhi kebutuhan hidup mereka. Jual beli biasanya terjadi apabila keduanya (penjual dan pembeli) setuju dengan jual beli tersebut. Jual beli yang dibahas disini ialah jual beli tanah tanpa sertifikasi, jual beli tanah tanpa sertifikasi adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual, tanpa menggunakan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.¹²⁹



¹²⁹ Santoso, U. 2019. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana. Hal. 360.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal

Mekanisme peralihan hak atas tanah terjadi dalam bentuk peristiwa hukum dan perbuatan hukum.¹³⁰ Bentuk beralihnya hak atas tanah akibat terjadinya suatu peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang dimana secara otomatis harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Hak atas tanah dapat diperalihkan melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut contohnya jual beli, hibah, tukar-menukar atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.¹³¹ Seperti dalam penelitian ini mekanisme dalam peralihan hak atas tanah sebagai bentuk perbuatan hukum yaitu jual beli. Ketika terjadi proses jual beli maka terjadi akibat hukum yang harus di pastikan atas hal tersebut erat kaitannya dengan kewenangan dari seorang pejabat pembuat akta tanah yang mempunyai wewenang membuat akta jual beli.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana menjelaskan bahwa kewenangan yang ada pada diri PPAT ialah kewenangan bersifat atribusi untuk menerbitkan sertifikat serta kewenangan lainnya yang berkaitan dengan

¹³⁰ Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal. 1.

¹³¹ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 65.

pembuatan akta tanah tertentu.¹³² Hal demikian, berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum tidak terlepas dari tanggungjawab baik atas nama pribadi maupun jabatan yang melekat padanya. Tanggungjawab itu muncul karena adanya hubungan kausalitas antara pihak yang mempercayakan untuk menjalankan tugas dan fungsi yang menjadi kewenangannya atau mendapatkan amanah untuk menjalankan sesuatu berdasarkan profesi tertentu untuk kepentingan pihak yang memberikan tugas atau amanat. Persyaratan utama bagi suatu perbuatan hukum ialah adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum. Keberadaan subjek hukum ini menjadi hal utama sebagai para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum ketika membuat akta tanah dan peralihan lainnya kepada PPAT, atas hal tersebut hendaknya PPAT selalu waspada kepada para pihak karena beban pertanggungjawaban yang melekat pada diri PPAT tidak hanya pra-akta saja namun setelah akta tersebut di daftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat PPAT akan terus di mintai pertanggungjawaban dikemudian hari.

PPAT sebagai pejabat umum harus independen baik secara manajerial maupun institusional dan tidak tergantung pada atasan ataupun pihak-pihak lain.¹³³ Konsep independen tersebut harus diimbangi dengan konsep akuntabilitas baik dalam hal akuntabilitas spiritual, akuntabilitas hukum; akuntabilitas moral; akuntabilitas administrasi dan akuntabilitas keuangan, serta harus bisa menerima kritik dan pengawasan (*controlled*) dari luar dan

¹³² Addien Iftitah, 2014, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”, *Lex Privatum*, Vol.II/No.3, hal.50

¹³³ Habib Adjie (1), 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.95.

bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi alat kontrol di dalam menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT.

Bentuk-bentuk pelanggaran yang sering terjadi dalam praktik pembuatan akta Jual Beli PPAT adalah:¹³⁴

1. Menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan cek bersih/pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang bertujuan:
 - a. Memperoleh kepastian apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat yang bersangkutan sesuai dengan bahan yang terdapat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Memperoleh kepastian apakah sertifikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional.
 - c. Memperoleh kepastian apakah hak atas tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara sengketa atau dibebani sita menjadi jaminan utang beban lainnya.
 - d. Untuk membuktikan bahwa dalam pembuatan akta PPAT telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan.
2. Hanya melakukan cek lisan.
3. Akta jual beli tidak dibacakan oleh PPAT secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar.
4. Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak

¹³⁴ AbdulKadir Muhammad. 2001. *Etika Profesi Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.50

tidak secara bersamaan.

5. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta.
6. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak.
7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.¹³⁵

Akibat hukum atas terjadinya pelanggaran dalam mekanisme pembuatan akta jual beli maka menimbulkan akibat hukum berupa pembatalannya dimuka pengadilan sehingga akta yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta dibawah tangan. Akibat hukum tersebut dapat disebabkan atas kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undang karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri maka PPAT harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat

¹³⁵ *Ibid*, hal.68.

dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Akta Jual beli yang belum ditandatanganinya wajib bagi seorang PPAT meminta syarat-syarat yang akan digunakan untuk pembuatan akta, menggali informasi, mengkonfirmasi data serta meneliti kebenaran terhadap data yang disampaikan oleh para pihak. PPAT juga dapat memberikan penyuluhan hukum sampai dengan pada akibat hukumnya. Apabila terdapat ketidaksesuaian keterangan yang disampaikan oleh para pihak dengan yang sebenarnya seperti pada harga transaksi jual beli tidak sama apa yang telah disampaikan oleh para pihak dengan yang sebenarnya maka, PPAT tidak dapat dikatakan telah memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sehingga akibat dari

perbuatannya tersebut seorang PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan dikarenakan telah melakukan pelanggaran berat yaitu memberikan keterangan yang tidak benar dalam Akta Jual Beli seperti ketentuan Pasal 28 ayat (2) dan (4) PERKABAN No. 1 Tahun 2006.

Keterangan yang disampaikan oleh para pihak itu sendiri terkait dengan harga transaksi jual beli tersebut telah disepakati oleh para pihak sebelum hadir untuk menghadap di kantor PPAT dan sebelum dilakukan tanda tangan Akta Jual Beli pun PPAT akan meminta bukti kwitansi pembayaran lunas atas transaksi jual beli tersebut apabila belum lunas maka tidak dapat dilakukan penandatangan Akta Jual Beli karena salah satu syarat untuk dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ialah harga transaksi telah dibayar lunas. PPAT akan meminta bukti kwitansi pembayaran lunas terhadap transaksi jual beli tersebut berikut dengan syarat-syarat yang lain yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli dan proses pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Terkait dengan harga transaksi jual beli yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya dengan apa yang telah disampaikan oleh para pihak maka, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak karena PPAT tidak dapat mengetahui lebih jauh itikad baik dari para pihak. Tindakan ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dalam melakukan pengecekan riwayat tanah beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu status kepemilikan hak atas tanah, memeriksa catatan peralihan hak atas tanah berupa jual beli,

hibah atau terjadi persengketaan. Apabila bidang tanah tersebut belum bersertifikat, maka dapat diperiksa pada kantor desa setempat atau juga dapat mendatangi Kantor Pertanahan setempat untuk menyesuaikan catatan di kantor desa dengan di Kantor Pertanahan. Setelah semua hal tersebut telah dilaksanakan, barulah proses jual beli tanah dapat dilaksanakan di hadapan PPAT.

Dalam jual beli tanah, sangat penting untuk melakukan pengecekan riwayat tanah sebelum melakukan proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang: “*sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya*”.

Sekalipun tata cara peralihan atau pemindahan haknya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya celah bagi pihak ketiga untuk menuntut bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi, meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dibuat PPAT realitanya, di masyarakat masih sering terjadi sengketa pertanahan. Sengketa ini bisa saja disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang

membuat akta atau adanya cacat hukum pada akta, baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan dari para pihak ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur pembuatan akta.¹³⁶

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, yang membuat akta tersebut mengandung cacat hukum, maka akta tersebut dapat terdegradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) oleh putusan pengadilan, karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.¹³⁷ Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran para pihak terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*Nietigheid Van Rechtswege*) karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.

Kesenjangan hukum yang peneliti akan analisa ialah berkenaan dengan status objek tanah seluas 214 m² berikut bangunan rumah induk sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik. No.257 Tanggal 09-08-1990 milik Bapak B. yang terletak di Jl. Poso Gg. XVII Nomor 17 RT. 013, Kelurahan Panggung, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal. Bahwa, namun pada tahun 2023 telah terjadi

¹³⁶ Andi Megah Hutami Adiningsih, 2019, Tesis : PertanggungJawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa. *Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar*, hal.6

¹³⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Vol.IV, No. 1, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram*. Hal.68

proses jual beli antara R. M (selaku anak dari bapak B.) kepada Ibu M. sampai terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 312/2023, tanggal 19-05-2023 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah A. S.H., M.Kn. berkantor di Kota Tegal, Jika melihat dari status tanah masih terkategorikan sebagai objek waris yang belum terbagi masing-masing bagiannya yaitu bapak B. dan I. memiliki 4 orang anak (L., A., S. dan M.) atas setiap bagian salah satunya tanah yang menjadi analisa dalam penelitian ini.

Dasar dari M. (selaku anak dari bapak B.) melakukan peralihan hak atas objek tanah ialah dari pemberian orang tua atas objek tanah dan bangunan sehingga terjadilah proses peralihan objek tanah tanpa adanya proses pembagian waris. Mengingat bahwa adanya *azas ijbari* dalam hukum kewarisan Islam maka secara otomatis terjadi peralihan harta dari seseorang yang telah meninggal dunia (pewaris) kepada ahli warisnya seketika itu juga sesuai dengan ketetapan Allah SWT, tanpa digantungkan kepada kehendak seseorang baik pewaris maupun ahli waris. Unsur keharusannya (*ijbari/compulsory*) terutama terlihat dari segi di mana ahli waris (tidak boleh tidak) menerima berpindahnya harta pewaris kepadanya sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan oleh Allah. Oleh karena itu orang yang akan meninggal dunia pada suatu ketika, tidak perlu merencanakan penggunaan hartanya setelah ia meninggal dunia kelak, karena dengan kematianya secara otomatis hartanya akan beralih kepada ahli warisnya seketika itu juga dengan bagian yang sudah dipastikan. Sehingga tidak ada alasan bagi para ahli waris dalam untuk tidak membagi harta warisan dengan alasan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum Islam sebagaimana dalam penelitian ini,

berdasarkan azas ijbari tersebut, maka setelah Alm. Bapak B. dan Alm. I. meninggal dunia, harta peninggalannya secara otomatis beralih kepada ahliwarisnya yaitu kepada anak-anaknya.

Berdasarkan hal tersebut jelas penyimpangan terhadap objek tanah yang telah dibuatkan Akta Jual Beli Ini menyimpangi aspek syarat objektif dimana permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Namun dalam hal ini, kesalahan timbul dari para pihak maka pentingnya bagi seorang PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam mengenali para pihak hal ini sebagai bentuk antisipasi PPAT terhadap perbuatan hukum di kemudian hari dan tidak terjadinya sengketa bagi para pihak. Namun tetap PPAT dibebani petanggungjawaban secara administrasi berupa teguran tertulis kesatu dari Kantor Pertanahan Kota Tegal sebagai bentuk penjagaan atas kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No: 112/KEP-4.1/IV/2017 bahwa dalam melaksanakan jabatannya PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan. Dalam konteks ini, penting untuk meninjau ulang posisi akta autentik dalam

transaksi jual beli apabila terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan yang dapat menggugurkan keabsahan perjanjian secara materil. Hal ini, selaras dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris dan PPAT Pasal 2 ayat (1) dalam Peraturan ini mewajibkan untuk lebih hati-hati dalam mengenal penghadap.

Kesenjangan pembanding yang peneliti ambil ialah berkaitan dengan adanya perbuatan hukum Akta Jual beli oleh PPAT namun dalam prosesnya tidak dilakukan pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional seperti halnya dalam kasus yang terjadi di Jakarta dimana Penguasaan atas harta bersama (gono gini) yang dikuasai dan akhirnya diperjual belikan karena penguasaan seluruh harta ada pada pihak Bapak S.A. dan ibu S.R. hanya sebatas penguasaan atas dokumen saja atas 12 objek harta bersama dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp4.742.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) sedangkan pihak bapak S.A. menguasai tanah sebanyak 3 objek dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp5.399.500.000,00 (lima miliar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) + Saham PT. Banda Aceh Baydury sebesar 18 % sebanyak 18 Lembar ex Nafisah Emir pada tahun 1989 senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa kemudian tanpa sepengertuan Ibu S.R. atas salah satu objek tanah seluas 200 m² AJB Nomor 594.4/525/AJB/1989 yang terletak di Jalan Raya Bogor, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Depok telah terbit Akta Jual beli

kepada saudara Bapak S.A. sehingga dibuatkannya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT M. S. dan dalam perjalanan waktu terdapat gugatan dari ibu S.R. atas objek sengketa tanah tersebut. Atas tindakannya tersebut PPAT dapat dimintai beban pertanggungjawaban secara perdata atas dasar tidak melakukan pengecekan terhadap sertifikat induk hingga terbitnya Akta Jual Beli atas objek sengketa. Maka secara hukum PPAT tersebut dapat diberikan beban pertanggungjawaban mengganti kerugian dari pihak yang merasa dirugikan.

Dari kasus tersebut hendaknya PPAT mampu bertanggung jawab untuk melakukan pengecekan sertifikat di Kantor ATR/BPN untuk memastikan bahwa betul pemilik sertifikat yang diperlihatkan PPAT untuk proses pendaftaran peralihan hak ialah benar kepunyaan yang bersangkutan. Bahwa penting bagi seorang PPAT untuk melakukan tindakan kehati-hatian meskipun terkejar waktu pendaftaran AJB sesuai Pelaksanaan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat 1 Peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 yaitu selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Namun bukan berarti menyimpangi aspek penting perlindungan atas objek tanah, aspek penting dari para pihak serta aspek perlindungan terhadap akta dan diri PPAT.

Hal yang demikian selaras dengan teori pertanggungjawaban menurut

Abdulkadir Muhammad dalam bentuk Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum karena telah menerbitkan akta Jual beli tanpa pelakuan pengecekan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Depok serta mengabaikan fakta adanya sertifikat Induk atas nama pemilik asli dan bukan atas nama penjual atau orang yang menguasai objek tanah, maka jelas beban pertanggungjawaban secara perdata karena kewajiban cek sertifikat adalah bagian dari prinsip kehati-hatian (*duty of care*) PPAT serta Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan keabsahan status tanah, seperti tidak dalam sengketa, sita atau terdapat ketidaksesuaian data.

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Etika Profesi Hukum sendiri memiliki pembagian mengenai bentuk tanggung jawab. Berikut dua macam bentuk tanggung jawab menurut hukum. Tanggung jawab secara hukum yaitu pelaksanaan dari kewajiban PPAT yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan tanggung jawab PPAT secara hukum. Kewajiban PPAT berdasarkan Perka BPN No. 1 Tahun 2006 terdapat pada Pasal 45. Ketentuan pada Pasal 45 PerkaBPN No. 1 Tahun 2006 tersebut mengatur mengenai tanggung jawab PPAT secara hukum sebagai bentuk tanggung jawab profesinya berkenaan dengan tanggung jawabnya sebagai PPAT. PPAT juga memiliki tanggung jawab secara moral. Tanggung jawab secara moral artinya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik di dalam ataupun di luar jabatannya. Mengenai

etika ini diatur dalam Kode Etik IPPAT yang wajib dihayati dan dilaksanakan oleh setiap anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya ataupun dalam sikap dan perilaku sehari-hari. Ketentuan Kode Etik IPPAT pada Pasal 3 secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar. Kode Etik PPAT juga mengatur larangan pada Pasal 4. Hal ini berhubungan dengan Pasal 6 Kode Etik IPPAT menyebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila melanggar Kode Etik yang telah ditetapkan yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

Menurut Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. Akta Jual Beli yang terkategorikan sebagai akta partij dimana PPAT tidak bertanggungjawab atas harga transaksi yang telah disampaikan oleh para pihak. Sepanjang telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur pembuatannya, maka PPAT tidak dapat dituntut. Cacatnya Akta Jual Beli terjadi karena tanda tangan palsu, keterangan tidak benar dari para pihak, PPAT membuat keterangan tidak benar, PPAT mengubah atau menghapus keterangan para pihak. Permasalahannya PPAT tidak mengetahui bahwa keterangan para pihak adalah tidak benar perihal harga transaksi dalam Akta Jual Beli bukan harga

transaksi yang sebenarnya terjadi, sedangkan maksud para pihak untuk menghindari pembayaran pajak yang tinggi dari nilai transaksi asli.¹³⁸ Beberapa aspek tanggungjawab dasar seorang PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah yaitu:¹³⁹

1. Perbuatan hukum mengenai peralihan hak yang sering dilakukan di Kantor ATR/BPN itu jual beli, pembagian hak bersama, hibah, tanggungan dan pemberian pemberian hak kuasa memberikan hak tanggungan. Dimana sebelum melakukan pembuatan akta yang dimaksud, PPAT itu bertanggung jawab untuk memeriksa persyaratan dan ketentuan yang berlaku seperti identitas penghadap, kewajiban pembayaran pajak misalnya yang pada intinya sudah cakap melakukan perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau setelah menikah.
2. PPAT bertanggung jawab untuk melakukan pengecekan sertifikat di Kantor ATR/BPN untuk memastikan bahwa betul pemilik sertifikat yang diperlihatkan PPAT untuk proses pendaftaran peralihan hak ialah benar kepunyaan yang bersangkutan. Sehingga pengecekan berguna untuk mencegah terbitnya akta PPAT cacat hukum menyesuaikan dengan sertifikat dengan buku tanah yang dimiliki oleh Kantor ATR/BPN. Sertifikat sebagai alat pembuktian terdiri dari salinan buku tanah memuat data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan mengenai pemegang hak, status tanah, dan hak-hak lainnya.

¹³⁸ Wawancara Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. Selaku PPAT Kota Tegal, pada tanggal 2 Oktober 2025 pukul 12.00 WIB.

¹³⁹ *Ibid,*

3. PPAT juga bertanggung jawab untuk melindungi pemegang hak terhadap AJB yang telah dibuatnya. Dalam proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT sebagai pejabat yang memiliki wewenang menerbitkan akta yang menjadi dasar hukum untuk melakukan pendaftaran tanah dipertegas dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 pada Pasal 2.

Menurut Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Tegal terkategorikan melihat beberapa aspek seperti:¹⁴⁰

1. Tanggung Jawab Kode Etik melihat beban pertanggungjawaban PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dikategorikan menjadi 2 hal yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Adapun tahapan pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT, yaitu:

- a. Tahap eksaminasi atau pemeriksaan di Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertifikat yang asli di Kantor Pertanahan untuk menyesuaikan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dan keamanan pada objek tanah tersebut.

¹⁴⁰ *Ibid*, wawancara bapak Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn.

- b. Tahapan Eksaminasi Di Lapangan Tahap pemeriksaan ke lapangan dilakukan agar fakta dan data di Badan Pertanahan Nasional sesuai dan konkret, karena pada kenyataannya banyak terjadi masalah sengketa tanah Kota Tegal.

Pasal 1 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari Akta PPAT sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakanya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut dan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebasan hak yang bersangkutan.¹⁴¹ Jika ketentuan Pasal 37 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi namun tetap dijalankan oleh PPAT dan di kemudian hari terjadi sengketa yang harus diselesaikan di sidang pengadilan, maka apabila dipersidangan terbukti adanya ketentuan Pasal 37 ayat 1 yang tidak dipenuhi dengan sebenarnya, maka PPAT tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bisa dikenakan sanksi.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Administrasi timbul dari kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaianya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan

¹⁴¹ G.H.S Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Erlangga, Jakarta, hal. 41.

akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1 tahun 2006 penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Bentuk pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang berwenang, bentuk teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

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

Timbulnya sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

3. Tanggung Jawab Hukum secara keperdataan bisa terjadi karena kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara

pembuatan akta jual beli, tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka menurut perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan.¹⁴² Hal ini berkaitan dengan adanya gugatan atas diri PPAT atas produk hukum yang dibuatnya sehingga apabila dinyatakan dalam putusan bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi maka kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

¹⁴² J. Andy Hartanto, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Cet. Ke-2, hal. 70

4. Terakhir pertanggungjawaban secara Pidana timbul dari kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan diterima pelaku yang dirugikan.¹⁴³ Bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesesuaian yang ada dalam masyarakat. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Peraturan Perundang Undangan terkait ke-PPAT-an, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:¹⁴⁴

1. Membuat surat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik(Pasal 266KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);

¹⁴³ Roscoe Pound, 2000, *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, hal.65.

¹⁴⁴ Adjie, Habib., 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, hal.10.

5. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.¹⁴⁵ Mengacu pada hal tersebut, PPAT dituntut untuk berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak atas tanah. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang, sehingga mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan pihak terkait.”

¹⁴⁵ Nurhayati, 2019, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT. Selain itu PPAT juga harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. PPAT juga harus memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.¹⁴⁶ Fungsi dan tanggung jawab PPAT dimulai berdasarkan sistem publikasi negatif dan keharusan menilai dokumen.

Beberapa bentuk tanggung jawab dan fungsi berdasarkan PPAT antara lain:¹⁴⁷

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab membuat akta yang dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktianya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam Akta Autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

¹⁴⁶ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Prenadiamedia Group, Jakarta, hal. 94.

¹⁴⁷ Ana Usmidiatun,” Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 Agustus 2025, Pukul 15:44 WIB).

4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional seperti yang terjadi di Kota Tegal dan Kota Depok menjadi bentuk tanggungjawab PPAT akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum hal ini jelas menyimpangi perlindungan hukum terhadap para pihak (penjual dan pembeli), semestinya profesional ahli dalam bidang pertanahan dan sebagai pejabat publik yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang dalam pembuatan akta otentik, harus selalu mengambil sikap cermat dalam menghadapi setiap kasus, mengingat PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis.

PPAT dalam penelitian ini baik PPAT Kota Tegal maupun PPAT Kota Depok dapat beban pertanggungjawaban secara perdata karena melakukan kelalaian terhadap syarat objektif atas tanah dengan tidak melakukan pengecekan sertifikat induk pada Kantor Badan Pertanahan. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan PPAT harus memahami dan mampu menerapkan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan ke-PPATan yaitu ketentuan atau syarat-syarat formil maupun materil dalam pembuatan akta jual beli diantaranya yaitu Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala BPN 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 98 ayat (2), Pasal 99 ayat (1), Pasal 101 ayat (1) dan (3), Pasal 40 ayat (1), (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam hal ini, tindakan PPAT yang tidak melakukan pengecekan sertifikat bertentangan dengan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) dan atas kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Prinsip ini menuntut agar setiap pejabat yang berwenang dalam proses peralihan hak atas tanah bertindak hati-hati, teliti dan profesional agar akta yang dihasilkan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Tanpa adanya pengecekan sertifikat, PPAT tidak dapat memastikan apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa telah dibebani hak tanggungan, atau terdapat tumpang tindih kepemilikan.

Bentuk solusi atas adanya pengingkaran akan tanggungjawab PPAT dalam melakukan pengecekan Sertifikat Induk pada BPN Kota Tegal ialah pentingnya upaya peningkatan kesadaran bagi PPAT akan kewajiban melaksanakan prosedur pengecekan sertifikat secara tertulis dan resmi ke BPN sebelum pembuatan akta jual beli dilakukan meliputi pemeriksaan keaslian sertifikat, status hak atas tanah, batas-batas bidang tanah, serta ada atau

tidaknya beban atau sengketa atas tanah tersebut. Hal ini tuntunya akan menjadi upaya Preventif bagi PPAT apabila BPN Kota Tegal dan BPN Kota Depok meningkatkan pengawasan terhadap setiap akta yang diajukan untuk pendaftaran, memastikan bahwa akta tersebut telah melalui proses pengecekan sesuai prosedur salah satu langkah nyata yang dapat dilakukan ialah dilakukannya sosialisasi kepada PPAT dan masyarakat bahwa akta yang dibuat tanpa pengecekan sertifikat menimbulkan risiko besar dan bisa dianggap cacat hukum. Kemudian Apabila akta Jual Beli sudah terlanjur dibuat tanpa pengecekan sertifikat dan menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, maka upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli ialah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap PPAT atas dasar kelalaian perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365KUHPerdata, serta melaporkan pelanggaran administratif kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk dilakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bersangkutan. Dua aspek tersebut menjadi upaya dalam penegakan tanggung jawab profesional dan administratif PPAT, peningkatan pengawasan BPN, serta penerapan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum dalam setiap proses pembuatan akta jual beli tanah.

B. Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan

Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi manapun baik sosial, politik atau kultural. Pertumbuhan populasi dan ekonomi telah melahirkan berbagai ekses di dalam hal kepemilikan hak dan kewajiban atas tanah, apakah itu sosial atupun

individual. Dalam hal ini, pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul dengan menata masalah yang paling strategis ini dengan mempertegas kepastian hukum hak atas tanah dan kewajibannya melalui Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.¹⁴⁸

Penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT, baik menyangkut syarat materil maupun syarat formal dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum. Penyimpangan terhadap syarat materil berhubungan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual) dan objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Pihak yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan tentu saja adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Selanjutnya, perlu diperhatikan apakah tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia

¹⁴⁸ Johamran. 2021. The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State. International Journal Of Innovative Research and Development. Vol. 10, No.7, hal.1-7. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=LNoOjyAAAAAJ&citation_for_view=LNoOjyAAAAAJ:qjMakFHDy7sC

yang dapat dilakukan peralihan, salah satunya dengan diperjual belikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458KUHPerdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kedatipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain terdapat dalam ketentuan Pasal 1458KUHPerdata ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1320KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.¹⁴⁹ Peran PPAT disini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak tersebut berikut menyesuaikan syarat formil untuk pembuatan akta otentik, kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dalam hal ini peraturan mewajibkan PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat membuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaianya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan

¹⁴⁹ Selma Azama Shibghatullah, Budi Santoso, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, *Notaris* Vol. 15, No.1, hal.52

melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, untuk menghindari perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, maka PPAT sebagai pejabat umum harus memiliki kemampuan, dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan gugatan dikemudian hari oleh para pihak yang merasa dirugikan, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Sifat akta jual beli tanah tanpa dilakukannya pengecekan sertifikat hak milik yaitu dilihat dari akibat hukumnya:¹⁵⁰

1. Akta jual beli tanah tanpa meninjau keberan sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta jual beli tanah yang dengan melakukan pengecekan dan dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik merupakan bukti resmi dari pemerintah bahwa seseorang adalah pemilik sah suatu tanah. Tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, bukan sebagai bukti resmi dari pemerintah;
2. Akta jual beli tanah tanpa dilakukan pengecekan sertifikat hak milik

¹⁵⁰ Alvionita Winda Aswari, 2023, *Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum Universitas Bosowa, hal. 44
<https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/5662/2023%20ALVIONITA%20WINDA%20ASWARI%204516060144.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan pengecekan dan keadaan asli sertifikat hak milik. Dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Pihak yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya;

3. Akta jual beli tanah tanpa dilakukan pengecekan sertifikat hak milik juga berisiko menimbulkan masalah bagi pembeli tanah. Tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam pembiayaan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, pembeli juga berisiko terkena masalah hukum jika tanah tersebut diklaim oleh pihak lain yang memiliki hak milik yang sah;

Pentingnya PPAT mengimplementasikan prinsip seksama (hati-hati) dalam membuat suatu akta jual beli dan ia harus dapat menggunakan nurnanya. AJB yang mengandung cacat hukum tentunya menimbulkan akibat hukum tertentu, AJB tersebut dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subjektif dalam pembuatan akta tersebut, atau dapat batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan

akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:¹⁵¹

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Kebatalan perjanjian jual beli;
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah

Sehingga, Jual-beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik yang hanya dilakukan oleh para pihak saja atau pembuatan akta dibawah tangan dianggap harus diulang karena ketentutan pada Peraturan Pemerintah Nomor

¹⁵¹ Yovita Christian Assikin, et.al, 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol.3, No. 1, ISSN: 2614-3542 Hal. 86 [Archives | ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan](#)

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemenuhan syarat untuk menetapkan peralihan hak terhadap suatu tanah dapat didaftarkan jika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.¹⁵² Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:¹⁵³

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai pemberlakuan ketika menjalankan kewenangannya yaitu Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur terkait larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung

¹⁵² Sahnani, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal.107

¹⁵³ Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, 2016, *Pengadaan Tanah Untuk Kepernigan Umum*, Intrans Publishing, Malang, hal. 198.

jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.¹⁵⁴ Keterkaitan dengan kepatuhan PPAT terhadap kode etik untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari baik secara Non-Litigasi maupun Litigasi. Cara non-litigasi dipandang sebagai alternatif pertama dengan cara musyawarah namun jika dirasa kurang berhasil atau sesuai dengan kemauan, secara umum penyelesaian sengketa tanah bisa juga dilakukan dengan cara litigasi atau melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.¹⁵⁵

Menurut Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. yang dimaksud dari adanya syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dipenuhi dalam membuat akta jual beli tanah. Penyimpangan terhadap syarat materiel dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan kePPAT-an, artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sedangkan sanksi pidana hanya dapat dijatuhi apabila PPAT yang bersangkutan telah terbukti benar

¹⁵⁴ Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁵⁵ Dian Indrawati (et.al), 2022, Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat), *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, hal.84

telah melakukan suatu tindak pidana.¹⁵⁶

Sehingga, Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli sehingga mengakibatkan AJB tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum adalah, tanggung jawab secara hukum dan moral. Tanggung jawab hukum dapat berupa tanggungjawab administratif, perdata, dan pidana. Secara administratif, PPAT yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah dengan akta yang dibuatnya, dapat dikenakan sanksi yaitu teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT, namun apabila PPAT tersebut terbukti benar turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tanda tangan maka Ia dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Secara perdata Ia dapat digugat Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata oleh pihak yang merasa dirugikan akibat akta jual beli yang dibuatnya. Sanksi pidana (Pasal 55 Jo. 56 KUHPidana dan Pasal 263 Jo. 264 ayat (1) KUHPidana) pun dapat dikenakan terhadap PPAT apabila Ia terbukti benar melakukan pemalsuan surat terhadap AJB yang dibuatnya.¹⁵⁷

Posisi PPAT menurut Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam kontek pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak

¹⁵⁶ Wawancara Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. pada tanggal 4 Oktober 2025 pukul 15.00 WIB.

¹⁵⁷ *Ibid,*

sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh.¹⁵⁸ Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan para penghadap, melanggar ketentuan yang telah digariskan Perundang-Undangan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1)KUHPidana yang dikaitkan dengan pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1)KUHP.

Pada setiap transaksi jual beli tanah yang kemudian dibuat akta AJB baik para pihak maupun PPAT wajib untuk memenuhi 2 persyaratan. Syarat tersebut adalah syarat materil yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak di mana dalam hal ini adalah penjual dan pembeli terhadap perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dan syarat formil yang berkaitan dengan peran dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dari PPAT terhadap pembuatan AJB berupa Pemeriksaan Sertifikat ke Kantor Pertanahan Setempat, Pembuatan Akta oleh Pihak yang Berwenang (PPAT), Kehadiran Para Pihak serta Saksi-saksi dalam Pembuatan AJB, Pembacaan Akta oleh PPAT, Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Penyampaian Akta oleh PPAT Kepada Kantor Pertanahan Setempat.¹⁵⁹ Penyimpangan syarat materil dapat juga dihubungkan dengan syarat sahnya

¹⁵⁸ Wawacara Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn.

¹⁵⁹ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.2

suatu perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1320KUHPerdata, yaitu:¹⁶⁰

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Misalnya pihak yang datang dan menghadap pada PPAT bukanlah pihak yang berhak, sehingga adanya kekeliruan dalam kesepakatan mengenai “orangnya”.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Misalnya pihak yang datang dan menghadap PPAT belum berusia 21 tahun atau belum menikah.
3. Suatu hal tertentu; Objek yang digunakan untuk membuat AJB haruslah jelas dan tidak dalam keadaan sengketa.
4. Sebab yang halal. Pembuatan AJB tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, ketertiban, dan kesusilaan.

Penyimpangan terhadap syarat formil dalam jual beli tanah adalah penyimpangan yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli tanah, yang secara khusus telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.8/2012. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional 3/1997 Jo. PERKABAN 8 tahun 2012, terdapat tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta otentik, salah satunya yang diatur dalam Pasal 97 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “*sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu untuk*

¹⁶⁰ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77

melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan”. Apabila sertifikat yang diperiksa tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “*telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan*“ pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Kemudian pada halaman perubahan buku yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT...(nama PPAT ybs)... telah meminta pengecekan sertifikat“ lalu diparaf dan diberi tanggal pengecekan (Pasal 97 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional 3 tahun 1997 Jo. PERKABAN No. 8 tahun 2012).

Maka, jelas bahwa Pembuatan AJB oleh PPAT yang tidak memenuhi syarat materil dan syarat formal yang telah diuraikan diatas, dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum.¹⁶¹ Cacat hukum dapat diartikan dimana suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. AJB yang mengandung cacat hukum tentunya menimbulkan akibat hukum tertentu, AJB tersebut dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subjektif dalam pembuatan akta tersebut, atau dapat batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif atau melanggar

¹⁶¹ Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. *Op.cit.*

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdata;
4. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
5. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
6. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
7. Kebatalan perjanjian jual beli;
8. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (noodtoestand);
9. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah;

Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal sebagai bentuk

Kesenjangan hukum peneliti ialah status objek tanah seluas 214 m² berikut bangunan rumah induk sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik. No.257 Tanggal 09-08-1990 milik Bapak B. yang terletak di Jl. Poso Gg. XVII Nomor 17 RT. 013, Kelurahan Panggung, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal. Bahwa, namun pada tahun 2023 telah terjadi proses jual beli antara R. M (selaku anak dari bapak B.) kepada Ibu M. sampai terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 312/2023, tanggal 19-05-2023 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah A. S.H., M.Kn. Jika melihat dari status tanah masih terkategorikan sebagai objek waris yang belum terbagi masing-masing bagiannya yaitu bapak B. dan I. memiliki 4 orang anak (L., A., S. dan M) atas setiap bagian salah satunya tanah yang menjadi analisa dalam penelitian ini.

Dasar dari M. (selaku anak dari bapak B.) melakukan peralihan hak atas objek tanah ialah dari pemberian orang tua atas objek tanah dan bangunan sehingga terjadilah proses peralihan objek tanah tanpa adanya proses pembagian waris. Oleh karena itu orang yang akan meninggal dunia pada suatu ketika, tidak perlu merencanakan penggunaan hartanya setelah ia meninggal dunia kelak, karena dengan kematianya secara otomatis hartanya akan beralih kepada ahli warisnya seketika itu juga dengan bagian yang sudah dipastikan. Sehingga tidak ada alasan bagi para ahli waris dalam untuk tidak membagi harta warisan dengan alasan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum Islam sebagaimana dalam penelitian ini, berdasarkan azas ijbari tersebut, maka setelah Alm. Bapak Budi dan Alm. Ida meninggal dunia, harta peninggalannya secara otomatis beralih kepada ahliwarisnya yaitu kepada

anak-anaknya.

Akibat hukum dalam penelitian ini ialah Akta Jual Beli Ini menyimpangi aspek syarat objektif dimana permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Namun dalam hal ini, kesalahan timbul dari para pihak maka pentingnya bagi seorang PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam mengenali para pihak hal ini sebagai bentuk antisipasi PPAT terhadap perbuatan hukum di kemudian hari dan tidak terjadinya sengketa bagi para pihak dan akibat hukum bagi PPAT menerima teguran tertulis kesatu dari Kantor Pertanahan Kota Tegal sebagai pelanggaran atas petanggungjawaban secara administrasi dan bentuk penjagaan atas kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No: 112/KEP-4.1/IV/2017 bahwa dalam melaksanakan jabatannya PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan.

Kesenjangan pembanding yang peneliti ambil ialah berkaitan dengan adanya perbuatan hukum Akta Jual beli oleh PPAT namun dalam prosesnya tidak dilakukan pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional seperti

halnya dalam kasus yang terjadi di Jakarta dimana Penguasaan atas harta bersama (gono gini) yang dikuasai dan akhirnya diperjual belikan karena penguasaan seluruh harta ada pada pihak Bapak S.A. dan ibu S.R. hanya sebatas penguasaan atas dokumen saja atas 12 objek harta bersama dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp4.742.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah) sedangkan pihak bapak S.A. menguasai tanah sebanyak 3 objek dengan nilai estimasi harga tanah senilai Rp5.399.500.000,00 (lima milyar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) + Saham PT. Banda Aceh Baydury sebesar 18 % sebanyak 18 Lembar ex Nafisah Emir pada tahun 1989 senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Ibu S.R. atas salah satu objek tanah seluas 200 m² AJB Nomor 594.4/525/AJB/1989 yang terletak di Jalan Raya Bogor, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Depok telah terbit Akta Jual beli kepada saudara Bapak S.A. sehingga dibuatkannya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT M. S. dan dalam perjalanan waktu terdapat gugatan dari ibu S.R. atas objek sengketa tanah tersebut. Akibat hukum terhadap Akta Jual Belinya dinyatakan batal demi Hukum dan menjadi akta yang mempunyai pembuktian dibawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok. Selanjutnya akibat hukum bagi PPATnya ialah dapat saja dimintakan beban pertanggungjawaban secara perdata atas dasar tidak melakukan pengecekan terhadap sertifikat induk hingga terbitnya Akta Jual Beli atas objek sengketa. Maka secara hukum PPAT tersebut dapat diberikan

beban pertanggungjawaban mengganti kerugian dari pihak yang merasa dirugikan. Namun dalam penelitian ini para pihak hanya menuntut hak atas tanahnya saja tidak menuntut PPAT memberikan ganti rugi atas kerugiannya.

Dari kasus tersebut hendaknya PPAT mampu bertanggung jawab untuk melakukan pengecekan sertifikat di Kantor ATR/BPN untuk memastikan bahwa betul pemilik sertifikat yang diperlihatkan PPAT untuk proses pendaftaran peralihan hak ialah benar kepunyaan yang bersangkutan. Dalam kasus yang peneliti ambil jelas bahwa pihak pembeli akan kehilangan haknya atas tanah karena peralihan yang dilakukan tidak diakui secara administrasi pertanahan. Atas hal tersebut untuk mengatas akibat hukum timbulnya kerugian atas Kelalaian PPAT ketika membuat akta jual beli tanpa dilakukan pengecekan Sertifikat Induk di BPN maka terdapat beberapa solusi hukum yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

1. Upaya solusi Preventif sebagai bentuk pencegahan kasus yang sama terjadi di masa mendatang yang dapat dilakukan oleh PPAT Kota Tegal dan PPAT Kota Depok ialah menekankan kembali kesadaran PPAT akan kewajiban terhadap pemeriksaan sertifikat pada BPN sebelum akta jual beli ditandatangani. Pemeriksaan ini mencakup keaslian sertifikat, status hak atas tanah, bebas dari sengketa dan tidak adanya hak tanggungan. Kewajiban ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menegaskan bahwa PPAT harus menjamin keabsahan data yang menjadi dasar pembuatan akta.

2. Perlu adanya sinegritas dari BPN Kota Tegal dalam memperketat sistem validasi dokumen dengan mewajibkan PPAT melampirkan bukti hasil pemeriksaan sertifikat setiap kali mengajukan akta untuk pendaftaran peralihan hak, upaya ini sebagai bentuk pengawasan administratif yang dapat mencegah timbulnya akta-akta cacat hukum.
3. Solusi Kuratif sebagai bentuk penyelesaian apabila kasus sudah terlanjur dibuat tanpa pemeriksaan sertifikat dan menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan (biasanya pembeli) dapat menempuh langkah-langkah berikut:
 - a. Mengajukan gugatan perdata terhadap PPAT berdasarkan Pasal 1365 KUHP Perdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dengan tuntutan ganti rugi atas kelalaian yang menyebabkan tidak sahnya peralihan hak.
 - b. Mengajukan pengaduan administratif kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk meminta pemeriksaan dan pemberian sanksi terhadap PPAT yang dianggap melakukan kelalaian terhadap tanggungjawabnya dalam membuat akta Autentik sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - c. Terakhir upaya Pelaporan secara pidana apabila diduga terdapat

dugaan atas pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta;

4. Terakhir BPN Kota Tegal perlu mengimplementasikan sistem pemeriksaan sertifikat berbasis digital (*online verification*) sebagai wujud peningkatan akuntabilitas sehingga memudahkan akses PPAT sebelum membuat akta. Langkah ini merupakan implementasi prinsip transparansi dan akuntabilitas pelayanan publik sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Disamping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 PERKABAN No.1 tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.23/2009, dikatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pertama, pertanggungjawaban PPAT secara administrasi. Kesalahan administrasi atau mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta otentik tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum tertentu, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara hukum (administratif) maupun secara moral. Pertanggungjawaban administratif oleh PPAT yang terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam menjalankan wewenangnya yaitu membuat akta otentik adalah dikenakannya sanksi administratif. Penjatuhan sanksi administratif tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas

pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Pada dasarnya sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-undangan yang lain adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Selanjutnya PPAT yang bersangkutan juga dapat dikenai sanksi administratif karena melanggar kode etik PPAT (Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT), yaitu: 1. Teguran; 2. Peringatan; 3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; 4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan 5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.“

2. Kedua, Beban Pertanggungjawaban PPAT secara perdata. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif, tapi juga secara perdata. Pertanggungjawaban secara perdata berlaku apabila adanya tuntutan perdata dari pihak yang berkaitan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan pihak tersebut merasa dirugikan dengan kehadiran AJB tersebut. Tuntutan perdata terhadap kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, harus terlebih dahulu ditelaah. Apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige*

daad). Wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata yang dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

3. Ketiga, pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT MP dapat dikenakan apabila Ia terbukti benar melakukan pemalsuan surat dan/atau tanda tangan Henny Nurani dalam AJB No.84/2005 yang dibuatnya. Apabila Ia terbukti benar membantu atau turut serta melakukan pemalsuan surat bersama dengan Pujo Pratikno, maka Ia dapat dikenakan Pasal 55 jo Pasal 56 KUHPidana. Pasal 55 KUHPidana menyatakan bahwa: “*dipidana sebagai pelaku tindak pidana; mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan turut serta melakukan perbuatan*”, sedangkan Pasal 56KUHPidana menyatakan bahwa: “Dipidana sebagai pembantu kejahatan; Barangsiapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu; barangsiapa dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu.

Akibat hukum pembatalan akta jual beli bagi pihak yang beritikad baik yaitu melakukan pembayaran kerugian yang diderita olehnya baik secara materil maupun immateril. Begitupula dengan pihak ketiga, Ia akan

mengalami kerugian sebagai imbas dari pembatalan akta jual beli tersebut baik secara materil maupun immateril. Selain para pihak, PPAT yang membuat AJB tersebut pun akan menderita kerugian akibat daripada ketidaktelitian dan ketidakcermatannya dalam membuat AJB.¹⁶² Jika dihubungkan dengan beban pertanggungjawaban dan Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal maka selaras dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch karena pengecekan dan pendaftaran akta Jual Beli akan memenuhi nilai kepastian hukum (*Rechtssicherheit*). Dengan terjadinya penyimpangan terhadap pengecekan sertifikat hak milik di BPN maka terhindari validasi atau *checking*) adalah langkah wajib bagi PPAT untuk memastikan:

- a. Kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah.
- b. Status keabsahan sertifikat (asli/palsu).
- c. Tidak adanya catatan pemblokiran atau sengketa.
- d. Kepemilikan yang sah.

Sehingga dengan tidak adanya pengecekan dan tanpa adanya pemeriksaan tersebut, akta Jual Beli di Kota Tegal tersebut berpotensi besar cacat hukum karena tidak didasarkan pada data yang pasti dan diverifikasi oleh lembaga negara yang berwenang sehingga berakibat Ketidakpastian Hukum (*Uncertainty*). Maka jelas bahwa Tindakan pembuatan AJB tanpa pemeriksaan sertifikat di BPN Kota Tegal bertentangan dengan teori

¹⁶² Bapak Adi Akbar, S.H., M.Kn. *Loc.Cit.*

kepastian hukum Gustav Radbruch karena menghilangkan jaminan keabsahan secara legal dari transaksi dan membiarkan status kepemilikan hak atas tanah berada dalam ketidakpastian, padahal hukum positif telah mengatur prosedur yang jelas (pemeriksaan ke BPN) yang harus ditaati demi menjamin kepastian hak warga negara. Oleh karena itu, penting untuk dipahami bahwa pendaftaran atas setiap bentuk peralihan tanah Khususnya Pendaftaran Akta Jual Beli bukan sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan bentuk perlindungan hukum yang nyata. Pendaftaran memberikan kepastian hukum bahwa pemilik hak atas tanah benar-benar diakui oleh negara dan terlindungi dari segala bentuk sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Tanpa pendaftaran, pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah dan rentan terhadap berbagai risiko, termasuk kehilangan hak atas tanah tersebut. Untuk menghindari kerugian semacam ini, pembeli sebaiknya segera menyelesaikan proses balik nama dan pendaftaran hak atas tanah ke-Kantor Pertanahan setelah transaksi jual beli dilakukan. Langkah ini merupakan upaya pencegahan (*preventif*) yang sangat penting untuk memperkuat kedudukan hukum pembeli dan melindungi haknya dari potensi konflik atau klaim yang merugikan. Di era modern ini, di mana transaksi properti semakin kompleks dan rawan sengketa, pemahaman dan kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah menjadi hal yang mutlak diperlukan.

Manfaat utama atas Akta Jual Beli yang dilakukan pengecekan sertifikat utama sebelum di lakukannya pendaftaran di BPN adalah untuk menghindari perselisihan atau sengketa mengenai siapa yang berhak atas

properti tersebut. Jika suatu saat muncul klaim dari pihak lain mengenai kepemilikan tanah atau bangunan, BPN akan merujuk pada data yang terdaftar untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah objek tersebut. Hal ini penting dalam mencegah kerugian atau kebingungannya pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal terjadi sengketa mengenai status kepemilikan tanah, dokumen yang terdaftar di BPN akan menjadi referensi utama untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah. Pendaftaran yang dilakukan dengan menggunakan AJB yang sah akan memberikan bukti kuat di pengadilan apabila dikemudian hari timbul sengketa dimana dapat memperkuat posisi hukum pembeli dalam sengketa tersebut. Jika tidak ada pendaftaran yang dilakukan di BPN, maka objek atas tanah yang telah dibeli mungkin tidak dapat dipertahankan hak kepemilikannya. Hal ini membuka celah bagi klaim pihak ketiga yang mungkin memiliki dokumen yang lebih kuat atau klaim hukum lainnya. Oleh karena itu, pengecekan sertifikat hak milik sebelum dilakukannya Proses pendatangan dan pendaftaran Akta Jual beli itu penting dan harus disegerakan sebagai langkah preventif atas permasalahan yang timbul di kemudian hari bagi PPAT.

C. Contoh Akta Jual Beli

AKTA JUAL BELI

Nomor : 34/2025.

Lembar Salinan

- Pada hari ini Selasa, pada tanggal 28-10-2025 (empat belas Oktober dua ribu dua puluh lima). -----
- Menghadap kepada saya, **IMAS RATRI MARSETYANINGRUM, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 09-10-2020 (sembilan Oktober dua ribu dua puluh) Nomor: 803/KEP-17.3/X/2005 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 91A, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----**I. MESYANDA**, lahir di Pekalongan, pada tanggal 13-03-1987 (tigabelas Maret seribu sembilanratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Desa Ngelarang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 009, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. Pemegang Kartu Tanda Penduduk elektronik Nomor: 3374045303850001.---

- Menurut keterangannya telah melakukan perjanjian kawin pisah harta sama sekali dengan suaminya bernama Tuan **SUBAGJA DINANTA** yang dibuat dihadapan Notaris **SHELIANDRA, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan** akta Nomor: 79- tertanggal 11-09-2000 (sebelas September dua ribu) dan sudah dibacakan, didaftarkan dan dicatatkan di Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang & Akta Perjanjian kawin tersebut diatas telah diperlihatkan kepada saya sehingga untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini tidak membutuhkan persetujuan suaminya.

- Selaku Penjual, selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**".-----

II. 1. Tuan PRAMASTA WIGARA, lahir di Kudus, pada tanggal 25-11-1960 (duapuluhan lima November seribu sembilanratus enampuluh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Kutilang V, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk elektronik Nomor: 3322196501610001.-----

2. Nyonya HIDA, lahir di Semarang, pada tanggal 20-11-1966 (duapuluhan November seribu sembilanratus enampuluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di

Kabupaten Semarang, Jalan Kutilang V, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk elektronik Nomor: 3322196501610001-----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**".-----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.-----

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

- Hak Milik **Nomor 20/Leyangan**, seluas lebih kurang 1.800 M² (seribu delapanratus meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal: 24-2-2006, Nomor:4293/Layangan/2006, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: 11.07.18.19.04084 terdaftar atas nama **MESYANDA**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak:33.22.141.003.033.0004.0 atas nama **MESYANDA**, yang terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah ; -----

-Kabupaten : Semarang ; -----

-

-Kecamatan : Ungaran Timur; -----

-Desa : Leyangan ; -----

-Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian

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

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

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.900.000.000,-** (Sembilan ratus juta Rupiah).-

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

b. 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 sertifikat, 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 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2026 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 Semarang 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 :-

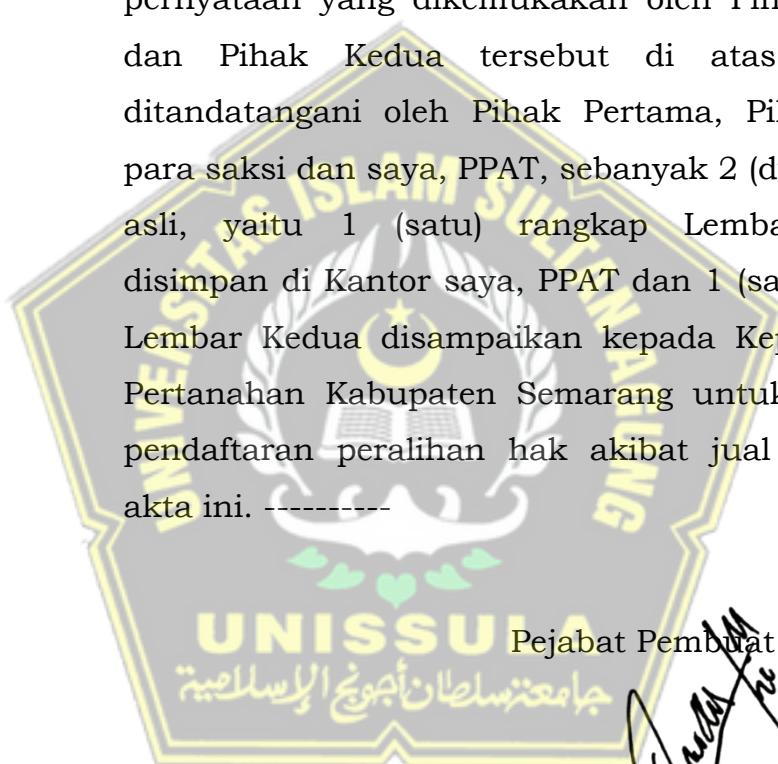
1. **Nyonya MAYNDA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08-02-2001 (delapan Februari dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Perumahan Tegalsari A3, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Bawen, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. **Tuan BENTO**, lahir di Semarang, pada tanggal 24-03-2000 (duapuluhan empat Maret duaribu), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal

di Kabupaten Semarang, Jalan Sriwidodo Utara,
Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan
Wates, Kecamatan Bawen, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Elektronik 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. -----



Pejabat Pembuat Akta Tanah

IMAS RATRI MARSETYANINGRUM, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pengecekan Sertipikat di Badan Pertanahan Nasional seperti yang terjadi di Kota Tegal dan Kota Depok menjadi bentuk tanggung jawab PPAT akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan konsep kesalahan (*concept of fault*) berkaitan moral dan hukum hal ini jelas menyimpangi perlindungan hukum terhadap para pihak (penjual dan pembeli), sehingga PPAT dalam penelitian ini dapat dibebankan bentuk pertanggungjawaban secara perdata karena melakukan kelalaian terhadap syarat objektif mampu bertanggungjawab untuk melakukan pengecekan sertifikat di Kantor ATR/BPN untuk memastikan bahwa betul pemilik sertifikat yang bersangkutan. Hal ini untuk menjaga aspek penting perlindungan atas objek tanah, aspek penting dari para pihak, aspek kepastian hukum atas akta Jual Beli serta aspek perlindungan hukum terhadap PPAT.
2. Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Pemeriksaan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal menyimpangi aspek syarat objektif dimana permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Namun dalam hal ini,

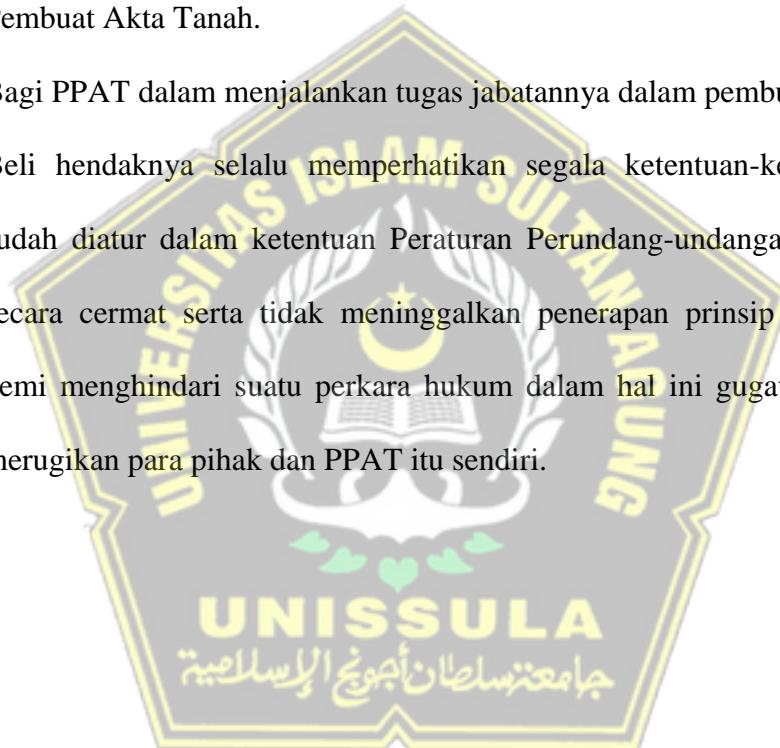
kesalahan timbul dari para pihak maka pentingnya bagi seorang PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam mengenali para pihak hal ini sebagai bentuk antisipasi PPAT terhadap perbuatan hukum di kemudian hari dan tidak terjadinya sengketa bagi para pihak dan akibat hukum bagi PPAT menerima teguran tertulis kesatu dari Kantor Pertanahan Kota Tegal sebagai pelanggaran atas petanggungjawaban secara administrasi dan bentuk penjagaan atas kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No: 112/KEP-4.1/IV/2017 bahwa dalam melaksanakan jabatannya PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Tegal diperlukan fasilitas-fasilitas penunjang terselenggaranya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di wilayah kerja Kota Tegal secara maksimal. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Tegal juga harus menjalin kolaborasi dengan pemerintah daerah setempat untuk menyatukan program kerja terkait pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Hal ini bertujuan agar harapan tercapainya profesi PPAT yang baik dan mulia dapat terwujud sesuai dengan yang diharapkan. Disusun pula sebuah program penjadwalan yang sistematis dan

berkelanjutan oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal yang berfokus pada pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kota Tegal. Dengan demikian, tujuan dan maksud dari pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dapat tercapai secara optimal sesuai dengan perintah dan amanah dari peraturan perundangan yang berlaku serta mendukung tugas pokok dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dalam pembuatan akta Jual Beli hendaknya selalu memperhatikan segala ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan bekerja secara cermat serta tidak meninggalkan penerapan prinsip kehati-hatian, demi menghindari suatu perkara hukum dalam hal ini gugatan yang akan merugikan para pihak dan PPAT itu sendiri.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275;

Qur'an Surat An-Nisa ayat 29;

B. Buku

Adrian Sutedi, (2013), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

A. P. Parlindungan, (1999), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.

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

Andi Hamzah, (2005), *Kamus Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.

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

Adjie, Habib., (2009), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Bandung: Refika Aditama.

Abdul Kadir Muhammad. (2001). *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

-----, (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti.

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

-----,(2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional"*, Jakarta: Djambatan.

Chadidjah Dalimunthe, (2002), *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan: FH USU Press.

Daeng Naja, (2012), *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia.

Desy Nurmayani, (2017), *Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Jual Beli Tanah*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah.

Dosminikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: PT Presindo.

Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

-----, (1994), *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Fajar, Mukti, And Yulianto Achmad, (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Hukum Empiris*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar.

G.H.S Lumban Tobing. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.

Hans Kalsen, (2008), *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nusamedia.

Husni Thamrin, (2011), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

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

Hasan Ahmad Said, (2016), *Tafsir Ahkam Ekonomi dalam Al-quran*, Bandung: Sinar Baru.

Habib Adjie (1), (2009), *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Heather Lewoods, (2000), “*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*,” Wash. Ujl & Pol'y.

Husein Umar, 2002. *Research Methods In Finance And Banking*, Cet. 2, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Irwansyah, (2022), *Penelitian Hukum*, Yogyakarta:Mirra Buana Media.

Irwan Soerodjo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

- J Andy Hartanto, (2014), *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- , (2012), *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet. Ke-2. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Jimmy Joses Sembiring, (2010), *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.
- Komar Andasasmita, (1983), *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- Komariah, (2001), *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Malang:Universitas Muhammadiyah Malang.
- Mustofa, (2014), *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta:Penerbit Karya Media.
- M. Yahya Harahap, (2006), *Hukum Acara Pedata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Muhammad Djakfar, (2016), *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundungan Nasional dengan Syariah*, Malang: UIN Maliki Press.
- Mark Fenwick Dan Stefan Wrbka, (Ed.),, (2016), *The Shifting Meaning Of Legal Certainty*, Singapore:Springer.
- M.Solly Lubis, (2007), *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung:Mandar Maju.
- Muwahid, (2016), *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* , Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.
- Mulyono Sadyohutomo, (2016), *Tata Guna Tanah Dan Penyerasan Tata Ruang*, Yogyakarta: Pelajar.
- M. Yahya Harahap, (2010), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Munir Fuady, (2002), *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- M.Yahya Harahap, (2013), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ridwan Khairandy, (1999), “*Pengantar Hukum Dagang Indonesia, Jilid I*”, Yogyakarta: Gama Media.
- Ridwan H.R, (2002), *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press.
- Rachmadi Usman, (2003), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- R. Subekti, (1995), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paranita.
- Roscoe Pound, (2000), *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju.
- Sudarsono, (2012), *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Suparman Usman, (2008), *Etika Dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Sudarto, 2018, *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris*, Yogyakarta: Deepublish.
- Supomo, (1971), *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suhadi dan Rofi Wahasiswa, (2008), *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Semarang: UNS.
- Sudikno Mertokusumo, (1998), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Samsaimun, (2018), *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Sahnani, (2016). *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.
- Sidharta, (2006), *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Bandung: Alumni.
- Soedharyo Soimin, (2004), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta:Sinar Grafika.

- Titik Triwulan dan Shinta, (2010), *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta:Prestasi Pustaka.
- Urip Santoso, (2005), *Hukum Agraria dan Hak- Hak atas Tanah*, Jakarta:Penerbit Prenada Media.
- , (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah;Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group.
- Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, (2016), *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*, Malang: Intrans Publishing.
- Wirjono Prodjodikoro, (2009), *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Widodo Dwi Putro, (2024), *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2, Jakarta: Kencana.
- Wibisono, Dermawan. (2000). *Teknik Analisis Data Untuk Penelitian*. Yogyakarta:Penerbit Andi.
- Zainal Asikin, (2014), *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *jurnal Law, Development & Justice Review*, Vol. 3 No.2 hal. 191. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523>
- Andi Megah Hutami Adiningsih, 2019, Tesis : PertanggungJawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa. *Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar*, hal.6
- Abdi Dharma, 2019, “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur),” Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2, hal.55. <https://repository.unisablitar.ac.id/id/eprint/211/8/DAFTAR%20PUSTAKA-WPS%20Office.docx>
- Addien Iftitah, 2014, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”, *Lex Privatum*, Vol.II/No.3, hal.50.
- Alvionita Windi Aswari, 2023, *Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum Universitas Bosowa, hal. 44

<https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/5662/2023%20ALVIONITA%20WINDA%20ASWARI%204516060144.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ana Usmediatun,” *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah*”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 Agustus 2025, Pukul 15:44 WIB.

Ade Sanjaya, “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya”, (On-line) tersedia di : <http://www.landasan-teori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>.

Djoko Sukisno, 2008, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol.20 No.1, hal.52

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

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

Efa Rodiah Nur, “Riba dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern”.*Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 3 (Juni 2015), hak. 654.

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

Gilang Romadhan, “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan,” KompasTV, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-aktajual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

Heather Lewoods, 2000, “*Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher*,” Wash. UJL & Pol'y 2, hal. 489.

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/275> diakses pada tanggal 12 September 2025 pukul 17.00 WIB.

<https://tafsirweb.com/1561-surat-an-nisa-ayat-29.html> diakses pada tanggal 13 September 2025 pukul 09.00 WIB

Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* Vol.3, No.2 hal.191.

<https://media.neliti.com/media/publications/498812-none-ea6ae492.pdf>

- I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Vol.IV, No. 1, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram*. Hal.68
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, hal. 191. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/0>
- Hoirullah, 2022, Penerapan Asas Rebus Sic Stantibus dalam Keadaan Memaksa terhadap Suatu Perjanjian Bisnis dalam Keadaan Pandemi Covid-19 di Indonesia, *Bina mulia Hukum*, Vol.11, hal.105-115. <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/download/294/49>
- Henry Campell Black, 2017, Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern, Dalam *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol. 24, hal. 487. <https://lib.ui.ac.id/detail.jsp?id=95869>
- James R. Maxeiner, 2008, "Some Realism About Legal Certainty In Globalization Of The Rule Of Law," *Houston Journal Of International Law* 31, No. 1, Hal. 36. https://scholarworks.law.ubalt.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1409&context=all_fac
- Johamran. (2021). The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State. *International Journal Of Innovative Research and Development*. Vol. 10, No.7, hal.1-7. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=LNoOjyAAAAAJ&citation_for_view=LNoOjyAAAAAJ:qjMakFHDy7sc
- James R. Maxeiner, 2008, "Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law," *Houston Journal of International Law* 31, No. 1, hal. 36.
- Jan Michiel Otto, 2012. "Real Legal Certainty in Developing Countries," in Kajian Socio-Legal (Socio-Legal Studies), ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri, Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, Hal. 122 <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/access/item%3A2915491/view>
- Jan Michiel Otto, 2009, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and PovertyAlleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1, hal.173–95. https://www.researchgate.net/publication/37808874_Rule_of_Law_Promotion_Land_Tenure_and_Poverty_Alleviation_Questioning

the Assumptions of Hernando de Soto

- Kodongan, E. M. T., & Pandie, R. D. Y. 2022, Technological Developments in the Perspective of Christianity, IJRAEL, *International Journal of Religion Education and Law*, Vol. 1, No. 1, hal.39.
- Mirza Satria Buana, 2010, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi, Yogyakarta: *Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia*, hal. 34.
- Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.), 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, hal. 6.
- Nurhayati, 2019, "Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960", *Jurnal Warta*, Edisi: 60, hal. 59.
- Ninil Eva Yustina, 2009, Perbuatan Melawan Hukum Materiil (Materiel Wederrechtelijkeheid) dalam Tindak Pidana Korupsi pada Praktik Peradilan Indonesia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi, *Rangkuman Tesis, Magister Ilmu Hukum Universitas Merdeka*, Malang, hal. 17.
- R. Tony Prayogo, 2016, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang ", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.13, No.2, hal.194
- Rasjuddin, "Hubungan Tujuan Hukum Kepastian Hukum" (Online), ([Http://Rasjuddin.Blogspot.Com/2013/06/Hubungan-3-Tinjauan-Hukum-Kepastian-Hukum.Html](http://Rasjuddin.Blogspot.Com/2013/06/Hubungan-3-Tinjauan-Hukum-Kepastian-Hukum.Html)) diakses pada tanggal 23 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB.
- Kodongan, E. M. T., & Pandie, R. D. Y. 2022, Technological Developments in the Perspective of Christianity, IJRAEL, *International Journal of Religion Education and Law*, Vol. 1, No. 1, hal.39.
- Robert Alexy, 2015, "Legal Certainty And Correctness," *Ratio Juris* 28, No. 4, Hal. 441-451, https://www.researchgate.net/publication/284244068_Legal_Certainty_and_Correctness
- Sudikno Mertokusumo Dalam Siti Halilah Dan Mhd Fakhrurrahman Arif, 2021 , "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," Siyasah: *Jurnal Hukum Tata Negara* 4, No. 2, Hal. 76.
- Robert Alexy, 2015, "Legal Certainty and Correctness," *Ratio Juris* 28, no. 4, hal.441-451.
- Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, 2020, "Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan

- Pemerintah Pengganti Undang-Undang," *Jurnal Imu Hukum* 16, No. 1, hal.88-100.
- Siti Halilah, 2021, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, dalam Jurnal Siyasah, Volume 4 Nomor 2, Program Studi Hukum Tata Negara Sekolah Tinggi Agama Islam An-Nadwah Kuala Tungkal, Jambi. Hal.57-58 <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334/275>
- Sanestia Eriawati, 2017, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT", Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, hal.34-35
- Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, *Notaris* Vol. 15, No.1, hal.52
- Tatu Afifah, 2010, Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang, *Tesis Universitas Indonesia*, Depok, hal. 35.
- Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/> , diakses pada tanggal 9 September 2025 pukul 15.00 WIB.
- Torben Spaak, 2009, "Meta-Ethics And Legal Theory: The Case Of Gustav Radbruch," *Law And Philosophy* 28, No. 3, hal. 261-290.
- Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, hal. 983- 989.
- Yovita Christian Assikin, et.al, 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol.3, No. 1, ISSN: 2614-3542 Hal. 86 [Archives | ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan](#)
- Zuhrotul Mahfudhoh and Lukman Santoso, 2020, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", *Serambi: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam*, hal. 31.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

KUHPerdata;

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

PERKABAN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris;

