

**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG
IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di
Kabupaten Semarang)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Perdata



Diajukan Oleh :
Firda Rachma Aryani
NIM: 30302200116

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG
IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di
Kabupaten Semarang)**



Diajukan Oleh :

Firda Rachma Aryani

NIM: 30302200116

Telah Disetujui Oleh :

Pada tanggal, 05 November 2025

Dosen Pembimbing :

Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn
NIDN. 8954100020

HALAMAN PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Firda Rachma Aryani

NIM : 30302200116

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 19 November 2025

Dan ditanyakan telah memenuhi syarat dan lulus



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.
NIDN : 06-2004-6701

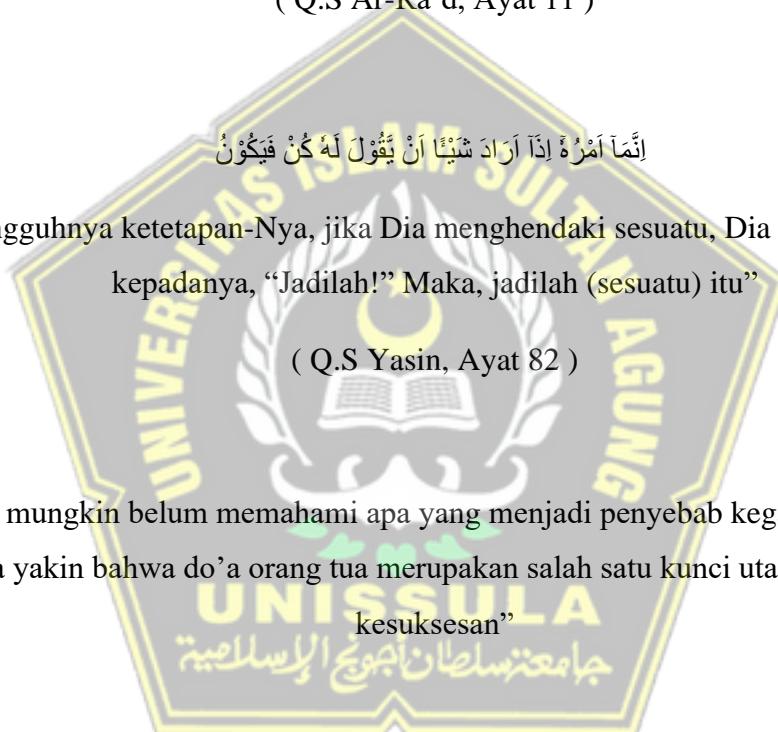
MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنفُسِهِمْ

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”

(Q.S Ar-Ra'd, Ayat 11)

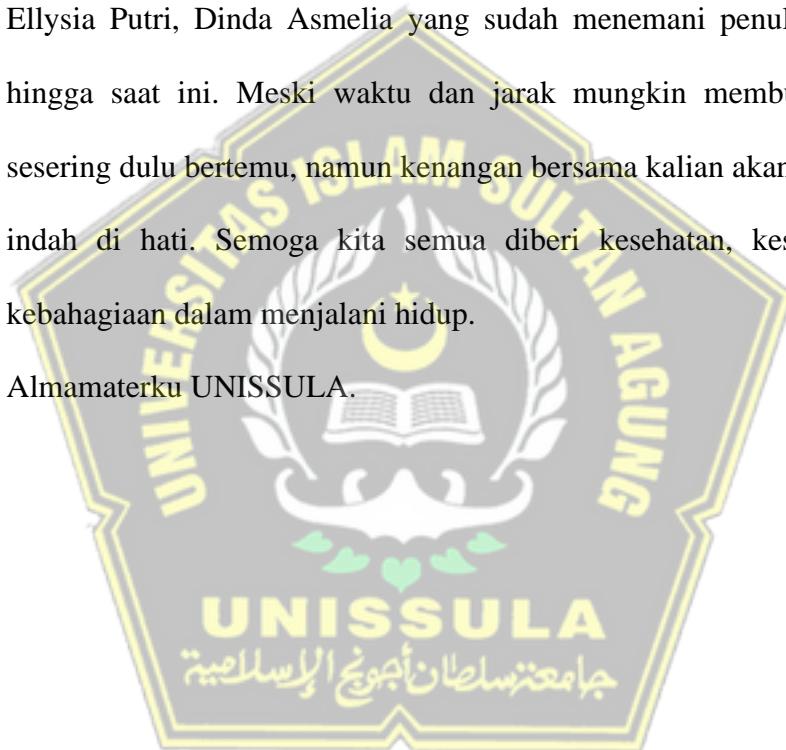


“Saya mungkin belum memahami apa yang menjadi penyebab kegagalan, tetapi saya yakin bahwa do'a orang tua merupakan salah satu kunci utama menuju kesuksesan”

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

- Kedua orang tuaku yang tersayang, papah dan mamah yang telah menjadi orang tua yang terhebat. Terimakasih yang tiada terhingga atas limpahan kasih sayang dan cinta yang tulus, doa yang tak pernah putus, motivasi, nasehat, perhatian, dan pengorbanan yang diberikan.
- Adik Perempuan kandungku, Hafiza Khaira Lubna dan keluarga besar terima kasih telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

- Kepada teman-teman penulis, Dhini Aulia'lah, Anindya Laela, Dewinta Ayu, Ferina Putri, Fara anindita, Cintia Ayu dan teman-teman yang lain yang telah banyak membantu dan bersama-sama proses penulis dari awal perkuliahan sampai tugas akhir. Terima kasih atas segala bantuan, waktu, support, dan kebaikan yang diberikan kepada penulis. *See you on top, guys.*
- Terima kasih kepada teman-teman di kampung halaman, Nida Nabila, Ellyssia Putri, Dinda Asmelia yang sudah menemani penulis sejak kecil hingga saat ini. Meski waktu dan jarak mungkin membuat kita tidak sesering dulu bertemu, namun kenangan bersama kalian akan selalu terukir indah di hati. Semoga kita semua diberi kesehatan, kesuksesan, dan kebahagiaan dalam menjalani hidup.
- Almamaterku UNISSULA.



PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Firda Rachma Aryani

NIM : 30302200116

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)**"

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 19 November 2025

Yang Menyatakan



Firda Rachma Aryani

NIM. 30302200116

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Firda Rachma Aryani

NIM : 30302200116

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)”

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

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

Semarang, 19 November 2025

Yang Menyatakan



Firda Rachma Aryani

NIM. 30302200116

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul “**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)**”. Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

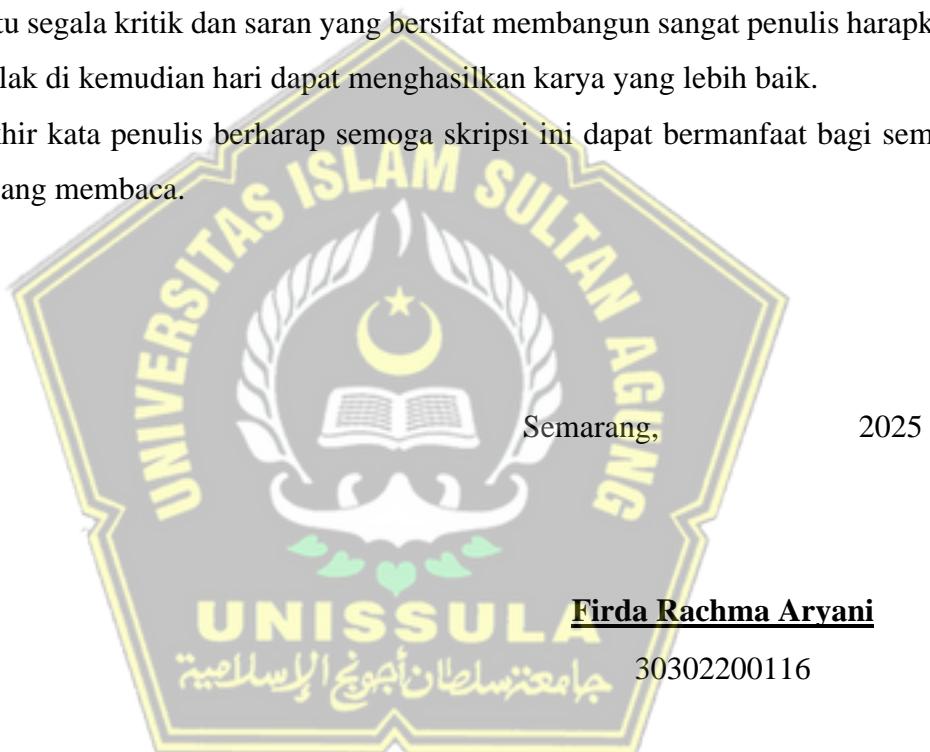
Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, SH., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, SH., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis S.H., M.H. Ketua prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Ibu Dini Amalia Fitri S.H., M.H Sekretaris prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Ibu Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktunya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan penulis dengan baik;

7. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H. selaku dosen wali dengan kesabarannya telah membimbing penulis dalam perkuliahan;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

Penulis menyadari masih adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.



ABSTRAK

Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Tanah memiliki nilai penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Tanah menjadi aset strategis karena berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagai modal investasi serta jaminan ekonomi bagi masyarakat karena merupakan sumber daya alam yang terbatas yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui dan menganalisis implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuatnya apabila terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan akta.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta pelaksanaannya dalam praktik. Pendekatan yuridis empiris menggabungkan penelitian langsung di lapangan sebagai data utama dengan studi terhadap dokumen hukum.

Berdasarkan dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Implementasi kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, mendukung tertib administrasi pertanahan, mencegah sengketa, memastikan kepatuhan perpajakan, serta menjaga profesionalisme dan akuntabilitas dalam setiap transaksi jual beli tanah. Melalui mekanisme yang sistematis dan ketat mulai dari pengecekan dokumen, pemenuhan kewajiban perpajakan, pembuatan dan penandatanganan akta, hingga pendaftaran ke Kantor Pertanahan PPAT dan Pertanggungjawaban PPAT jika terjadi kesalahan atau kecacatan pada AJB maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi –sanksi. Sanksi Administratif PPAT dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dan denda administratif, Sanksi Perdata akta PPAT menjadi batal demi hukum, Sanksi Pidana PPAT dapat dikenai sanksi pidana sesuai peraturan hukum.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, PPAT, Akta Jual Beli

ABSTRACT

Article 28 D Paragraph (1) of the 1945 Constitution states that "Every person has the right to recognition, guarantee, protection, and fair legal certainty as well as equal treatment before the law". Land holds significant value in social, national, and state life. Land becomes a strategic asset as it functions as a place of residence and as investment capital as well as economic security for the community because it is a limited natural resource with high economic value. The research objectives are to identify and analyze the implementation of the authority of the Land Deed Official (PPAT) in the making of Land Sale and Purchase Deeds (AJB) and to identify and analyze the accountability of the Land Deed Official (PPAT) for the Land Sale and Purchase Deeds (AJB) they create if errors or defects occur in the deed-making process.

The research method employed by the author is an empirical juridical approach, which is a research method that examines the application of law in society by analyzing legislation and its implementation in practice. The empirical juridical approach combines direct field research as primary data with the study of legal documents.

Based on the research findings, it can be concluded that the implementation of PPAT's authority in making Sale and Purchase Deeds (AJB) plays a crucial role in providing legal certainty and legal protection for the parties, supporting orderly land administration, preventing disputes, ensuring tax compliance, and maintaining professionalism and accountability in every land sale and purchase transaction. Through systematic and strict mechanisms ranging from document verification, fulfillment of tax obligations, preparation and signing of deeds, to registration at the Land Office, PPAT bears responsibility. If errors or defects occur in the AJB, PPAT may be subject to or imposed with sanctions. Administrative sanctions include dishonorable discharge and administrative fines. Civil sanctions result in the PPAT deed becoming null and void by law. Criminal sanctions may be imposed on PPAT in accordance with legal regulations.

Keywords: Legal Certainty, PPAT, Sale and Purchase Deed

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum	17
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	20
1. Pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	20
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	24
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	26
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah (AJB)	29
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum	29
2. Pengertian Jual Beli Tanah	29
D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli (AJB)	30
1. Pengertian Akta Jual Beli (AJB).....	30

2. Fungsi dari Akta Jual Beli Tanah	31
E. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik	32
1. Pengertian Akta Otentik	32
2. Fungsi Akta Otentik.....	34
3. Ketentuan Pembuktian Akta Otentik	34
F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam	36
G. Tinjauan Umum Tentang Pembuatan Akta Jual Beli Menurut Perspektif Islam	40
1. Pengertian Aqad.....	40
2. Rukun Aqad	42
3. Batal atau Berakhirnya Aqad.....	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuat Akta Jual Beli (AJB) tanah.....	46
B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah jika terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan Akta	56
1. Tanggungjawab secara administratif	61
2. Tanggungjawab secara perdata.....	64
3. Tanggungjawab secara pidana.....	66
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Tanah memiliki nilai penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Tanah menjadi aset strategis karena berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagai modal investasi serta jaminan ekonomi bagi masyarakat karena merupakan sumber daya alam yang terbatas yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Tanah memiliki peran penting sebagai faktor produksi yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dalam konteks pembangunan nasional. Oleh karena itu, untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam setiap transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah, diperlukan kepastian hukum yang kuat.¹

Di Indonesia, sistem hukum pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan fundamental dalam mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah.

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2014, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 8.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah²”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997, terutama sebagai pejabat umum yang bertugas melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah. Setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta tersebut.³

Menurut PP nomor 37 tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) & (2) yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;

² Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

³ Boedi Harsono, 2011, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 120-121.

2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik menjamin kepastian tanggal Pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosee, selain dan kutipan Akta semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang autentik dimana mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya untuk melindungi masing-masing pihak dari kejadian-kejadian yang dapat merugikan salah satu pihak.⁵

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, ada prinsip publikasi negatif yang mengandung elemen positif, yang berarti bahwa sertifikat menunjukkan

⁴ Boedi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 125-126.

⁵ Ahmad Yani & Budi Santoso, 2020, Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Autentik: Analisis Berdasarkan Hukum Agraria, *Jurnal Agraria*, Vol. 12, No.1, hlm. 34.

bukti hak yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi negara tidak menjamin kebenaran mutlak data yang disajikan dalam sertifikat. Konsekuensi dari sistem publikasi negatif ini adalah bahwa negara tidak menjamin kebenaran mutlak data yang disajikan dalam sertifikat, sehingga masih ada kemungkinan sengketa khusus.⁶

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen otentik yang berisi bukti aktivitas jual beli serta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini biasanya akan dibuat pada proses akhir jual beli rumah setelah pembeli melunasi pembayaran dan bisa diurus sekaligus dengan balik nama sertifikat. Karena itu, Akta Jual Beli hanya bisa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar kepemilikan yang baru berkekuatan hukum tetap. Poin lainnya yang ada dalam Akta Jual Beli (AJB) adalah pernyataan penjual yang menjamin bahwa tanah atau bangunan yang dijual sedang tidak berada dalam sengketa, ancaman pernyataan, tidak sedang dijaminkan pada pihak manapun (baik tercatat maupun tidak), dan bebas dari beban-beban lainnya.⁷

Dasar hukum Akta Jual Beli (AJB) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah Dalam pasal 37 disebutkan jika Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek transaksi.

Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang khusus oleh negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya dapat menjamin bahwa Akta

⁶ Boedi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 45-46.

⁷ Ihsan, Riza Nur Al, (2023), Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi di Kabupaten Belitung). *Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang*.

Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan tidak dapat diganggu gugat, memberikan kepastian hukum penuh kepada pihak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah. Namun, fakta di lapangan tidak sama. Data dari Kementerian ATR/BPN tahun 2024 menunjukkan bahwa masih ada 5.973 kasus sengketa pertanahan yang harus diselesaikan, terdiri dari 1.664 sengketa tanah, 60 konflik tanah, dan 4.249 kasus tanah. Sebagian besar kasus ini berkaitan dengan tanah yang sebenarnya memiliki akta peralihan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Salah satu kasus menonjol terjadi di Desa Sidomulyo, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, tahun 2016-2018. Sengketa melibatkan lahan seluas 2 hektar yang diklaim oleh ahli waris berdasarkan sertifikat asli, namun ada pihak pengembang yang menggunakan AJB palsu untuk membangun perumahan. Kasus ini dipicu oleh transaksi tanah warisan yang tidak tercatat dengan baik, memungkinkan pemalsuan dokumen.⁸

Permasalahan yang sering muncul adalah adanya sertifikat ganda atas tanah yang sama. Meskipun Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik, dalam praktik seringkali ditemukan dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan untuk objek tanah yang sama dengan subjek berbeda. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,

⁸ Ahmad Yani & Sri Endah Wahyuningsih, 2019, Mafia Tanah dan Sengketa AJB Palsu di Kabupaten Semarang: Studi Kasus Desa Sidomulyo, *Jurnal Agraria (Badan Pertanahan Nasional)*, Vol. 11, No. 3.

Ayat (2) pasal tersebut memberikan ruang gugatan apabila dalam jangka waktu lima tahun ada pihak lain yang membuktikan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, keberadaan sertifikat ganda secara langsung melemahkan kepastian hukum Akta Jual Beli (AJB).⁹

Permasalahan lainnya penggunaan dokumen palsu atau tidak sah dalam proses pembuatan akta. Beberapa kasus menunjukkan adanya praktik penggunaan sertifikat palsu, identitas palsu, atau surat kuasa palsu oleh pihak yang bertransaksi. Dalam kondisi demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya memiliki kewenangan memeriksa kebenaran formal dokumen sering kali terjebak membuat Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan dokumen yang ternyata tidak valid. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus memiliki sebab yang halal, sehingga penggunaan dokumen palsu menyebabkan perjanjian batal demi hukum.¹⁰

Permasalahan ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga menimbulkan pertanyaan tentang kredibilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat publik yang diberi wewenang oleh negara. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut tentang bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) digunakan untuk

⁹ Ahmad Yani & Budi Santoso, 2021, Sertifikat Ganda sebagai Cacat Hukum dalam Sistem Pertanahan Indonesia, *Jurnal Agraria (Badan Pertanahan Indonesia)*, Vol. 13, No. 2.

¹⁰ Budi Santoso & Sri Endah Wahyuningsih, 2023, Cacat Hukum Akibat Dokumen Palsu dalam Transaksi Tanah: Kajian atas Pasal 1320 KUHPerdata, *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 12, No. 2.

menyusun Akta Jual Beli (AJB) dan permasalahan yang dihadapi dalam praktiknya.¹¹

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memiliki judul “KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuatnya jika terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan Akta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah.

¹¹ Boedi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 165-166.

2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuatnya apabila terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan akta.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan adalah sebagai:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang ilmu hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi Pemerintahan

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif guna meminimalisir permasalahan sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan keabsahan AJB.
 - b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya keabsahan AJB sebagai dasar kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah.

E. Terminologi

Terminologi adalah ilmu mengenai Batasan atau definisi¹². Peristilahan mengenai kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi “KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI TENTANG IMPLEMENTASI DAN TANTANGAN DALAM PRAKTEK (Studi di Kabupaten Semarang)”akan diuraikan sebagai berikut :

1. Kepastian hukum

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiable terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu.¹³

Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian hukum yang jelas yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang di buat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara¹⁴.

¹² <https://kbbi.web.id/terminologi>

¹³ Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(II).

¹⁴ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017). Hlm. 23.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah

3. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah adanya perpindahan hak atas suatu properti akibat adanya proses jual beli. Di dalamnya terdapat kesepakatan antara dua belah pihak, yakni pihak pembeli dan penjual.

Meskipun demikian, AJB tidak dapat dikatakan sebagai dokumen resmi kepemilikan properti seperti SHM. Karena dokumen yang satu ini dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Tanah

Menurut Dokueve (1870) dalam fauziek dkk (2018), Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.

5. Implementasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian penerapan adalah perbuatan penerapan. Menurut beberapa ahli berpendapat bahwa, penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.¹⁵

6. Tantangan dalam praktik

Tantangan dalam praktik adalah berbagai hambatan, kesulitan, atau kendala yang muncul dalam pelaksanaan suatu kewenangan atau ketentuan hukum di lapangan

¹⁵ II, B. A. Teori 1. Pengertian Penerapan. *INTAN SYAIFAH SHUDA NIM. 11920420245*, 13.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta pelaksanaannya dalam praktik. Pendekatan yuridis empiris menggabungkan penelitian langsung di lapangan sebagai data utama dengan studi terhadap dokumen hukum. Hal tersebut bertujuan untuk menjamin keakuratan data, karena mengambil sumber data langsung dari objek atau subjek penelitian di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai kepastian hukum Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, Menggunakan jenis penelitian Kualitatif dan data yang digunakan berasal dari dua jenis sumber, yaitu data primer dan sekunder:

a. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di

wilayah Kabupaten Semarang mengenai kepastian hukum Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Data ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai kepastian hukum Akta Jual Beli, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaanya, serta upaya penyelesaiannya.

b. Data Skunder

Data Skunder diperoleh dari studi kepustakaan guna mendukung data primer. Bahan penelitian berupa peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, dan lain sebagainya. Data skunder terdapat tiga jenis bahan hukum, yaitu:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang memiliki kekuatan hukum utama yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Beberapa hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) PP RI No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah
- d) PP nomor 37 tahun 1998
- e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan hukum skunder

Bahan hukum skunder adalah bahan yang memberikan penjelasan dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum skunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang membahas pendaftaran tanah, hukum agraria, hukum pertanahan dan peran PPAT.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan petunjuk atau penjelas tambahan mengenai bahan hukum primer dan skunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun artikel dalam media massa.

4. Metode Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini di kumpulkan melalui metode wawancara. Penulis melakukan wawancara langsung dengan PPAT untuk mendapatkan informasi langsung mengenai implementasi dan tantangan dalam praktik kepastian hukum akta jual beli tanah. Selain wawancara penulis juga mengumpulkan data melalui studi kepustakaan dengan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Dengan menggunakan metode pengumpulan data yang beragam, penelitian ini diharapkan dapat memperoses hasil yang lebih komprehensif dan mendalam mengenai Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian ini berfokus di wilayah Kabupaten Semarang, tepatnya kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., dengan subyek penelitian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif. Analisis deskriptif adalah metode penelitian yang mendeskripsikan objek atau subjek yang diteliti di lapangan secara mendalam. Penelitian ini mengumpulkan informasi atau data setepat mungkin mengenai fakta atau fenomena terkini. Penulis menggunakan penelitian deskriptif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan disusun dalam bentuk skripsi yang menguraikan dan menganalisis permasalahan yang terbagi kedalam empat bab. Setiap bab dilengkapi dengan sub-bab untuk memperjelas pembahasan serta memudahkan pemahaman. Struktur penulisan ini disusun secara ringkas dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Pengertian Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil berdasarkan rumusan masalah yang diperoleh dari penelitian lapangan serta analisisnya berdasarkan teori dan peraturan hukum yang telah dikaji sebelumnya. Pembahasan ini mengenai Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembahasan ini juga menganalisis implementasi dan tanggungjawab PPAT.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian penutup dari keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini, yang mencakup kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, di mana kepastian hukum di pandang sebagai bagian penting dalam mewujudkan keadilan. Kepastian hukum tercermin dalam praktik pelaksanaan dan penegakan hukum yang berlaku tanpa membedakan siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi yang akan diterimanya apabila melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum sangat penting agar setiap orang di perlakukan sama di hadapan hukum tanpa pembedaan. Kepastian ini berkaitan erat dengan kebenaran, sehingga dalam penerapannya harus ditegakkan berdasarkan aturan hukum yang jelas dan formal.¹⁶

Dengan kepastian hukum, maka akan memberikan jaminan bagi setiap orang untuk bertindak sesuai dengan aturan yang berlaku, serta mengetahui batasan apabila melakukan perbuatan yang dilarang hukum. Sebaliknya, tanpa adanya kepastian hukum, individu akan kehilangan pedoman yang jelas dalam menentukan tindakannya.

Menurut Gustav Radbruch¹⁷, terdapat empat pokok penting yang berkaitan erat dengan konsep kepastian hukum, yaitu sebagai berikut.

¹⁶ Jimly Asshiddiqie, 2013, *Teori Hukum: Pengantar Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 47.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

1. Hukum dipandang sebagai sesuatu yang berifat positif, yakni diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.
2. Hukum harus bersumber pada fakta, sehingga penyusunannya berlandaskan pada realitas yang ada.
3. Fakta yang dituangkan dalam hukum wajib dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan salah tafsir dan mudah diterapkan.
4. Hukum positif tidak boleh dengan mudah diubah, karena sifatnya harus stabil untuk menjamin kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum di pahami sebagai sesuatu yang bersifat positif, yakni aturan yang mengikat dan mengatur kepentingan setiap individu dalam masyarakat, sehingga wajib ditaati meskipun terkadang dianggap kurang mencerminkan rasa keadilan. Kepastian hukum sendiri dipahami sebagai suatu kondisi yang jelas, tetap, dan pasti, baik dalam bentuk ketentuan maupun penetapan.¹⁸

Pada hakikatnya, hukum harus mampu memberikan kepastian sekaligus keadilan. Kepastian dimaksudkan agar hukum agar menjadi pedoman dalam bertingkah laku, sedangkan keadilan mengandung makna bahwa aturan tersebut harus sejalan dengan nilai kewajaran serta mendukung terciptanya suatu tatanan sosial yang tertib. Dengan adanya kepastian dan keadilan secara bersamaan, barulah hukum dapat dijalankan sesuai dengan fungsi dan tujuan utamanya.

¹⁸ Ibid, hlm 20

Selain Gustav Radbruch, Jan M. Otto juga mengemukakan pandangannya mengenai syarat-syarat kepastian hukum yang perlu dipenuhi, yaitu sebagai berikut.¹⁹

1. Kepastian hukum harus diwujudkan melalui aturan yang jelas, konsisten, serta mudah diakses oleh masyarakat. Aturan tersebut harus ditetapkan oleh otoritas negara dengan tiga ciri utama, yaitu kejelasan, konsistensi, dan keterjangkauan.
2. Lembaga pemerintah maupun aparat berwenang wajib menerapkan aturan hukum secara konsisten sekaligus tunduk pada ketentuan yang berlaku.
3. Sebagian besar warga negara diharapkan dapat menerima serta menyetujui isi dari peraturan yang telah ditetapkan, sehingga perilaku masyarakat akan menyesuaikan dengan ketentuan tersebut.
4. Hakim dituntut untuk bersikap independen, tidak berpihak, serta konsisten dalam menegakkan hukum ketika menyelesaikan suatu perkara
5. Putusan pengadilan yang dihasilkan harus bersifat nyata dan dapat dilaksanakan secara efektif.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum baru dapat terwujud apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Ia menekankan bahwa aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian adalah hukum yang lahir dari, sekaligus mencerminkan, budaya masyarakat itu sendiri. Teori kepastian

¹⁹ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 28

hukum yang dikemukakan Jan M. Otto dikenal dengan istilah *realistic legal certainty*, yakni suatu kepastian hukum yang mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dan rakyatnya, di mana masyarakat memahami sekaligus berorientasi pada sistem hukum yang berlaku.²⁰

Jan Michiel Otto menjelaskan bahwa kepastian hukum pada hakikatnya bersifat yuridis, namun dalam praktiknya terbatas pada lima kondisi yang telah disebutkan sebelumnya. Ia juga berpendapat bahwa hukum harus ditegakkan oleh aparat penegak hukum, karena mereka yang memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum demi terciptanya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.²¹

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

1. Pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk menyusun akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, serta akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²²

²⁰ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 29

²¹ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 30

²² Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”²³

Kedua peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa status Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Akan tetapi, dalam peraturan perundang-undangan tidak diberikan penjelasan mengenai definisi dari pejabat umum. Yang dimaksud dengan “pejabat umum” adalah seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang atau kegiatan tertentu.²⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa PPAT diklasifikasikan ke dalam empat jenis, yaitu sebagai berikut:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

²³ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁴ Uun Kartika Rohadi, 2008, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo)”, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, hlm 20.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti) yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 Ayat 3)²⁵

²⁵ Boedi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 280.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Adapun pihak-pihak yang dapat ditetapkan sebagai PPAT Adalah:

- a. Notaris.
- b. Pegawai atau mantan pegawai pada Direktorat Jenderal Agraria yang dinilai memiliki pengetahuan memadai mengenai ketentuan pendaftaran tanah serta regulasi lain yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.
- c. Pegawai pamong praja yang pernah menjalankan fungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Individu lain yang telah dinyatakan lulus dalam ujian yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.²⁶

PPAT yang melaksanakan fungsi pejabat umum memiliki 2 (dua) macam sifat ataupun ciri-ciri yaitu, sebagai berikut:

- a. PPAT bersifat mandiri, artinya dalam membuat akta autentik ia harus bebas dari pengaruh, tekanan, maupun perintah pihak mana pun. Kemandirian ini sangat penting agar setiap akta yang dibuat benar-benar sesuai dengan ketentuan hukum dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
- b. PPAT tidak boleh memihak (imparsial). Dalam melaksanakan kewenangannya, PPAT dituntut bersikap netral dan tidak boleh mendahulukan kepentingan salah satu pihak yang bertransaksi. Tugas

²⁶ Ibid, hlm 22

utama PPAT hanyalah menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta autentik yang sah menurut hukum. Dengan sifat tidak memihak ini, keadilan dan keseimbangan kedudukan antara pihak-pihak yang terlibat dapat terjamin.²⁷

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tanggung jawab utama dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta. Akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun telah dilaksanakan. Selain itu, akta tersebut juga menjadi dasar untuk melakukan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang timbul sebagai akibat langsung dari perbuatan hukum tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum tersebut antara lain adalah:

- a. Jual-beli,
- b. Tukar-menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e. Pembagian hak bersama,
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- g. Pemberian Hak Tanggungan, dan

²⁷ Ahmad Yani, 2015, Peran PPAT dalam Sistem Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 45, No. 2, hlm. 158.

h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan²⁸

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, PPAT diberikan kewenangan untuk menyusun akta autentik terkait berbagai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam lingkup wilayah kerjanya.

Dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat akta autentik, PPAT senantiasa berlandaskan pada ketentuan yang mengatur mengenai syarat sahnya akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan maupun ketentuan terkait jabatan PPAT. Apabila kemudian muncul gugatan dari pihak lain terkait isi akta tersebut, maka gugatan itu ditujukan kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta, sebab substansi akta berasal dari perjanjian para pihak. Dengan demikian, akta autentik yang dibuat oleh PPAT bukanlah untuk kepentingan pribadi atau jabatannya, melainkan murni untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang menghendaki dibuatnya akta tersebut.

Kewajiban PPAT, disamping tugas pokok ialah:

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.²⁹

²⁸ Boedi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 125-126.

²⁹ Maria. S. W. Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 145.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 11 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, didalamnya menyebutkan bahwa “PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”. PPAT diangkat untuk menjalankan jabatan paling lama sampai usia 65 tahun.³⁰

Untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seseorang harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia minimal 30 tahun.
- c. Memiliki perilaku yang baik, yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara karena tindak kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- e. Sehat secara jasmani maupun rohani.
- f. Telah menyelesaikan Pendidikan Program Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh

³⁰ Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, hlm. 220.

perguruan tinggi.

g. Lulus ujian PPAT yang diadakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan cakupan materi antara lain:

- 1) Hukum Pertanahan Nasional,
- 2) Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan,
- 3) Pendaftaran Tanah,
- 4) Ketentuan tentang jabatan PPAT,
- 5) Teknik pembuatan Akta PPAT, dan
- 6) Etika profesi.³¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti jabatan, dikarenakan:

- a. Meninggal dunia,
- b. Telah mencapai usia 65 tahun,
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan/melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT,
- d. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dibedakan menjadi :

- 1) Diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena:
 - a) Permintaan sendiri,
 - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena kesehatan

³¹ *Ibid*, hlm 186

badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk,

c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT,

d) Diangkat sebagai pegawai Negeri Sipil (PNS) atau anggota TNI/POLRI.

2) Diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT,

b) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap,

c) Melanggar kode etik.

3) Diberhentikan untuk sementara dari jabatannya, karena :

sedang dalam pemeriksaan Pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat dan baru berlaku sampai ada putusan Pengadilan yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap³².

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah (AJB)

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli merupakan suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa jual beli termasuk dalam kategori perjanjian. Sementara itu, Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, adanya objek tertentu, serta sebab yang halal. Apabila syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, artinya perjanjian tetap dianggap ada sampai ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Namun, jika syarat objektif berupa objek tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, yakni dianggap tidak pernah ada sejak awal.³³

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dalam hukum pertanahan nasional didasarkan pada ketentuan hukum adat, karena hukum agraria yang berlaku di Indonesia

³² Ibid, hlm 188

³³ Gunawan Widjaja, 2002, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 11.

bersumber dari hukum adat sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, di mana penjual menerima sejumlah uang sebagai pembayaran atas tanah yang dijual. Dalam pelaksanaannya, masyarakat hukum adat mensyaratkan agar jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Istilah terang berarti bahwa proses jual beli dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang, seperti kepala adat, kepala desa, atau saat ini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan tunai berarti bahwa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga jual dilakukan secara bersamaan pada waktu yang sama.³⁴

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli (AJB)

1. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli Tanah merupakan dokumen autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain.³⁵

³⁴ Ni Wayan Nagining Sidianthi, 2010, Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999), *Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Depok, hlm. 9.

³⁵ Bachtiar Efendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 85

Akta jual beli tanah ini sering disebut juga sebagai akta PPAT. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.³⁶

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberitahukan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik³⁷

2. Fungsi dari Akta Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap transaksi jual beli tanah wajib dibuat dalam bentuk akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT tetap dianggap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan pada Hukum Adat yang menganut sistem konkret atau kontan. Meskipun demikian, kekuatan hukum dari jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT masih sering menjadi perdebatan.³⁸

³⁶ Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁷ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁸ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Boedi Harsono berpendapat bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang menunjukkan bahwa suatu transaksi jual beli tanah benar-benar telah dilakukan. Oleh karena itu, setiap jual beli tanah seharusnya dituangkan dalam akta PPAT sebagai bukti sah telah terjadinya perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT juga berperan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

E. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian memerlukan pengesahan resmi yang dilaksanakan oleh pejabat berwenang dan dituangkan ke dalam dokumen resmi berbentuk akta otentik. Dokumen tersebut menjadi bukti formal atas kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak.³⁹ Mengenai pengaturan umum tentang akta otentik, Pasal 1868 KUHPerdata memberikan definisi bahwa akta otentik adalah dokumen yang dibuat sesuai format yang ditetapkan peraturan perundang-undangan, disusun oleh atau di hadapan pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk itu, dan dibuat di lokasi sesuai yurisdiksi pejabat pembuat akta.

³⁹ Yoyon Mulyana Darusman, 2016, Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Adil*, Vol.7 No.1, hlm. 39.

Akta otentik memiliki kaitan erat dengan fungsi dan kewenangan notaris dalam pelaksanaan tugasnya. Namun demikian, cakupan akta otentik tidak terbatas hanya pada dokumen yang dibuat oleh notaris saja⁴⁰, melainkan juga mencakup produk hukum yang dikeluarkan oleh pejabat-pejabat publik lainnya, seperti pegawai pencatatan sipil, juru sita, pejabat lelang negara, dan pejabat berwenang lainnya.

Sebagai alat bukti yang sempurna berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, akta otentik menyediakan pembuktian yang lengkap bagi para pihak yang membuatnya, ahli waris mereka, maupun pihak-pihak yang memperoleh hak daripadanya mengenai segala hal yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian ini melekat secara inheren pada akta tersebut sehingga tidak memerlukan pembuktian tambahan dan diposisikan sebagai "bukti wajib" (*Verplicht Bewijs*) yang harus diterima oleh hakim. Konsekuensinya, beban pembuktian beralih kepada pihak yang menyatakan akta otentik tersebut tidak sah—dialah yang wajib membuktikan ketidakabsahan dokumen itu. Oleh karena itu, akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yang kokoh, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil.⁴¹

⁴⁰ Irfan Iryadi, 2018, Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara, *Jurnal Konstitusi*, Vol.15 No.4, hlm. 798.

⁴¹ I Ketut Tjukup, I Wayan Bela Siki Layang, Nyoman A. Martana, I Ketut Markeling, Nyoman Satyayudha Dananjaya, I Putu Rasmadi Arsha Putra, Komang Widiana Purnawan, Made Diah Sekar Mayang Sari, Ketut Nihan Pundari, Putu Ayu Ratih Tribuana, 2015, Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, hlm. 183.

2. Fungsi Akta Otentik

Untuk mewujudkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, diperlukan alat bukti yang jelas guna menetapkan hak serta kewajiban dari setiap orang maupun badan hukum selaku subjek hukum di dalam masyarakat.⁴²

Terdapat 2 (dua) fungsi utama dari Akta Otentik, yakni fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi pembuktian (*probationis causa*). Fungsi formil (*formalitas causa*) mengandung arti bahwa pembuatan akta diperlukan untuk melengkapi atau menyempurnakan suatu tindakan hukum, bukan sebagai syarat keabsahannya. Sementara itu, fungsi pembuktian (*probationis causa*) menunjukkan bahwa akta tersebut sengaja dibuat sejak awal dengan tujuan untuk keperluan pembuktian di masa mendatang. Bentuk tertulis dari suatu kesepakatan dalam wujud akta bukanlah merupakan syarat sahnya kesepakatan tersebut, melainkan dimaksudkan untuk dapat dijadikan sebagai instrumen bukti pada waktu yang akan datang.⁴³

3. Ketentuan Pembuktian Akta Otentik

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terjamin.

Hal ini didukung oleh beberapa aspek, antara lain:

⁴² Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hlm. 61

⁴³ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta hlm.121 -122.

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Dokumen dapat membuktikan keautentikan dan validitasnya sendiri secara mandiri tanpa membutuhkan dukungan bukti lainnya.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta wajib memberikan jaminan kepastian mengenai tanggal pembuatan, keabsahan tanda tangan, identitas para pihak yang berperan, serta lokasi di mana akta dibuat.

c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Tidak sekadar menerangkan pernyataan kepada pejabat berwenang, akta otentik juga membuktikan bahwa perbuatan hukum yang tercantum di dalamnya sungguh-sungguh telah terlaksana oleh para pihak yang bersangkutan.⁴⁴

Akta otentik memiliki dua kekuatan inheren, yaitu: Sempurna (*vollendig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*). Artinya, ketika alat bukti berupa akta otentik dihadirkan dengan terpenuhinya persyaratan formil maupun materiil, serta bukti bantahan yang disampaikan pihak tergugat tidak mampu menggugurkan eksistensinya, maka pada akta tersebut secara otomatis melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Dengan demikian, kebenaran substansi dan pernyataan yang terkandung di dalamnya berlaku sempurna dan

⁴⁴ Annisa Medina Sari, “Akta Otentik: Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian, dan Perbedaan Akta Dibawah Tangan”, Fakultas Hukum UMSU, <https://fahum.umsu.ac.id/akta-otentik-pengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>

mengikat bagi para pihak terkait hal-hal yang termuat dalam akta.

Kesempurnaan dan kekuatan mengikat ini juga berlaku bagi hakim, sehingga hakim wajib menjadikannya sebagai dasar fakta yang lengkap dan memadai dalam mengambil keputusan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.⁴⁵

F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam

Aktivitas jual beli (bisnis) merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap orang dalam kehidupan sehari-hari. Akan tetapi, tidak seluruh umat Islam menjalankan praktik jual beli sesuai dengan ketentuan syariat Islam, bahkan sebagian di antara mereka belum memahami aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam terkait transaksi jual beli atau kegiatan bisnis.

Jual beli dikenal dengan istilah "al-bai', al-Tijarah, dan al-Mubadalah". Secara substansial, jual beli merupakan suatu kesepakatan pertukaran benda atau barang yang memiliki manfaat bagi penggunanya, yang dilakukan setelah kedua pihak mencapai persetujuan mengenai transaksi yang dilaksanakan.

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan alhadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَوًا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الظِّنْيُ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ الْمَسٍّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَوِ وَأَخْلَقَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحْرَمَ الرِّبَوًا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَلَمْ تَمْهِ فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

⁴⁵ M. Yahya Harahap, 2008, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan Sinar Grafika, Jakarta, hlm 545.

*alladzîna ya'kulûnar-ribâ lâ yaqûmûna illâ kamâ yaqûmulladzî
yatakhabbathuhusy-syaithânu minal-mass, dzâlika bi'annahum qâlû innamal-
bai'u mitslur-ribâ, wa ahallallâhul-bai'a wa harramar-ribâ, fa man jâ'ahû
mau 'idhatum mir rabbihî fantahâ fa lahû mâ salaf, wa amruhû ilallâh, wa man
'âda fa ulâ'ika ash-hâbun-nâr, hum fîhâ khâlidûn*

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hambaNya dengan baik dan melarang praktik jual beli yang mengandung riba.

Persyaratan keabsahan penjual dan pembeli meliputi hal-hal berikut:

1. Telah dewasa dan memiliki akal sehat supaya terhindar dari penipuan. "Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu)". (QS. An-Nisa'/4:5),
2. Beragama Islam, ketentuan ini berlaku secara khusus bagi pembeli dalam objek transaksi tertentu. Sebagai contoh, tidak diperbolehkan menjual

hamba yang beragama Islam kepada orang kafir, karena dikhawatirkan pembeli akan menghinakan orang yang beragama Islam. Sesuai dengan firman Allah: "Dan Allah tidak akan memberikan jalan kepada orang-orang kafir untuk mengalahkan orang-orang yang beriman". (QS. An-Nisa'/4:141),

3. Terdapat objek atau barang yang diperjualbelikan (ma'kud alaih), dan
4. Dilakukan tanpa pemberosan (mubazir) dan atas kehendak pribadi tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Persyaratan keabsahan barang yang diperdagangkan mencakup:

- a) Wajib bersih dan bebas dari najis, seperti anjing, babi, dan kotoran binatang, kecuali dalam keadaan darurat dan memiliki unsur kemanfaatan. Contohnya, kotoran binatang digunakan sebagai pupuk pertanian, anjing difungsikan untuk menjaga keamanan,
- b) Tidak diperbolehkan mengaitkan dengan sesuatu hal, misalnya, jika orang tuaku meninggal dunia, saya akan menjual kendaraan bermotor ini,
- c) Tidak boleh dibatasi dengan jangka waktu tertentu, penjual tidak berhak menetapkan syarat atau ketentuan pembayaran karena hal tersebut merupakan hak prerogatif pembeli sebagai salah satu dasar kepemilikan,
- d) Barang dapat dilakukan penyerahan setelah tercapainya kesepakatan akad,

- e) Barang yang diperdagangkan adalah milik sendiri, transaksi jual beli menjadi tidak sah jika barang tersebut diperoleh dari pencurian atau barang amanah yang tidak diberi izin untuk dijual,
- f) Barang yang diperdagangkan harus dapat diidentifikasi (terlihat),
- g) Barang yang diperdagangkan wajib diketahui spesifikasinya, bobotnya, takarannya, dan dimensinya, agar tidak menimbulkan keraguan atau ketidakpastian.

Selain itu, terdapat beberapa persyaratan tambahan yang berkaitan dengan transaksi jual beli, khususnya terkait akad salam (pemesanan), yaitu:

- a) karakteristiknya harus memungkinkan pembeli untuk melakukan penimbangan atau pengukuran,
- b) dalam kontrak harus dijelaskan spesifikasi kualitas dari barang yang akan ditransaksikan,
- c) barang yang diserahkan sebaiknya merupakan barang yang tersedia dan umum diperdagangkan di pasar, dan
- d) harga hendaknya disepakati pada saat dan tempat berlangsungnya akad.

Jika dalam akad salam (pemesanan) salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, tidak memenuhi salah satu ketentuan yang telah ditetapkan, maka transaksi jual beli tersebut belum dapat dinyatakan sah menurut ketentuan syara' yang berlaku.

G. Tinjauan Umum Tentang Pembuatan Akta Jual Beli Menurut Perspektif Islam

1. Pengertian Aqad

Aqad memiliki beragam makna, di antaranya adalah ikatan, penyambungan, dan perjanjian. Makna mengikat dapat diibaratkan sebagai menyatukan dua ujung tali dengan cara mengikatkan satu ujung dengan ujung lainnya sehingga tersambung dan menjadi satu kesatuan⁴⁶. Sementara makna sambungan berarti memegang kedua ujung kemudian menyatukannya, dan perjanjian bermakna memenuhi komitmen serta bertakwa kepada Allah SWT. Sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ إِذْ أَلْتَنَّ لَكُمْ بِهِنْمَةً الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْهِي عَنْكُمْ غَيْرُ مُحِلٍّ
الصَّيْدُ وَإِنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ
yâ ayyuhalladzîna âmanû aufû bil-‘uqûd, uhillat lakum bahîmatul-an ‘âmi illâ mâ yutlâ ‘alaikum ghaira muhillish-shâidi wa antum  urum,
innallâha yâkumu mâ yurîd

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.

Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan diterangkan kepadamu. (Ketentuan itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang melaksanakan ibadah haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan kehendak-Nya."⁴⁷

⁴⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, 2012, *Al-quran dan Terjemahannya*, Cetakan Kedua, PT Mizan Buaya Kreativa, 2012, Bandung, hlm 44.

⁴⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, Op.Cit, hlm 55 (Anwar, 2010) (Gemala Dewi, 2007)

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan mengenai definisi aqad, sebagai berikut:

- a. Aqad merupakan pertemuan atau keterkaitan antara ijab dan qabul yang menimbulkan konsekuensi hukum. Ijab adalah tawaran yang disampaikan oleh salah satu pihak, sedangkan qabul adalah pernyataan persetujuan yang diberikan oleh mitra aqad sebagai respons terhadap tawaran tersebut (hukm al-'aqad). Aqad tidak dapat terwujud jika pernyataan kehendak dari masing-masing pihak tidak saling berkaitan, sebab aqad adalah keterikatan kehendak kedua belah pihak yang termanifestasi dalam ijab dan qabul.
- b. Aqad merupakan perbuatan hukum yang melibatkan dua pihak karena aqad adalah perjumpaan ijab yang merepresentasikan kehendak dari pihak lain. Perbuatan hukum sepihak, seperti janji pemberian hadiah, wasiat, wakaf, atau penetapan hak bukanlah termasuk aqad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak melibatkan dua pihak dan oleh karenanya tidak membutuhkan qabul. Konsep aqad sebagai perbuatan dua pihak merupakan pandangan para ahli Hukum Islam kontemporer.

Pada era pra-modern terdapat perbedaan pandangan. Mayoritas fuqaha memang membedakan secara jelas antara kehendak sepihak dengan aqad, namun sebagian yang lain menganggap aqad mencakup pula kehendak sepihak. Bahkan ketika membahas berbagai jenis aqad khusus, mereka tidak membuat pembedaan antara aqad dengan kehendak sepihak sehingga mereka mengulas pelepasan hak, wasiat,

dan wakaf bersamaan dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa, dan sejenisnya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul ataukah cukup dengan ijab semata.

- c. Tujuan aqad adalah untuk menghasilkan suatu konsekuensi hukum. Lebih spesifik lagi, tujuan aqad adalah maksud bersama yang ingin dicapai dan yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui pembentukan aqad. Konsekuensi hukum aqad dalam hukum Islam disebut dengan istilah "hukum aqad" (hukm al-aqad).⁴⁸

2. Rukun Aqad

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun-rukun yang wajib dipenuhi. Rukun adalah unsur yang harus terpenuhi untuk keabsahan suatu tindakan.⁴⁹

Rukun aqad adalah sebagai berikut:

- a. *Aqid* yaitu para pihak yang melakukan aqad, kadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, kadang terdiri dari beberapa orang. Sebagai contoh, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak adalah satu orang, sedangkan ahli waris yang sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain dapat terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang melakukan aqad kadang adalah orang yang memiliki hak (*aqis ashli*), kadang merupakan kuasa dari pemilik hak.⁵⁰

⁴⁸ Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta hlm 68.

⁴⁹ Gemala Dewi, Wirdayaningsih, Yeni Salma Barlinti, 2007, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm 50.

⁵⁰ Hendi Suhendi, 2008, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 47

- b. *Ma'qud 'Alaih* adalah objek-objek yang menjadi subjek aqad, seperti barang-barang yang diperjualbelikan dalam aqad jual beli, dalam aqad hibah (pemberian), dalam aqad gadai, atau utang yang dijamin seseorang dalam aqad kafalah.
- c. *Maudhu' al-'aqd* adalah maksud atau tujuan utama dalam mengadakan aqad. Perbedaan jenis aqad menyebabkan perbedaan tujuan utama aqad.
- d. *Shighat al-'aqd* adalah ijab dan qabul. Ijab yaitu pernyataan awal yang disampaikan oleh salah satu pihak yang beraqad sebagai cerminan kehendaknya dalam membuat aqad. Sedangkan qabul adalah pernyataan yang disampaikan oleh pihak yang beraqad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.

3. Batal atau Berakhirnya Aqad

Aqad dinyatakan berakhir atau selesai apabila tujuannya telah tercapai. Namun, selain karena tercapainya tujuan aqad tersebut, aqad juga dapat berakhir disebabkan oleh *fasakh* (pembatalan) atau telah habis masa berlakunya.

Fasakh terjadi karena faktor-faktor berikut:

- Di-fasakh* (dibatalkan) karena adanya unsur-unsur yang tidak dibenarkan oleh *syara'*. Seperti yang dijelaskan dalam aqad rusak. Contohnya, transaksi jual beli yang tidak memenuhi persyaratan kejelasan.
- Disebabkan oleh alasan-alasan *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, maupun *khiyar majelis*.

- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lainnya membatalkan aqad karena merasa menyesal atas aqad yang baru dilakukan. *Fasakh* dengan metode ini disebut *iqalah*. Berkaitan dengan hal ini, hadist Nabi riwayat Abu Daud mengajarkan bahwa, siapa saja yang mengabulkan permohonan pembatalan dari orang yang menyesal atas transaksi jual beli yang dilakukan, Allah SWT akan menghilangkan kesulitannya pada hari kiamat kelak.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan dari adanya aqad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Contohnya, dalam *khiyar* pembayaran, penjual menyatakan bahwa ia menjual barang kepada pembeli dengan syarat apabila dalam jangka waktu seminggu harganya tidak dibayar, maka aqad jual beli menjadi batal. Jika pembeli dalam waktu yang ditetapkan tersebut melakukan pembayaran, aqad tetap berlangsung. Namun apabila ia tidak membayar, aqad akan menjadi rusak (batal).
- e. Karena berakhirnya masa berlaku, seperti dalam aqad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak memperoleh izin dari pihak yang berwenang.
- g. Karena meninggalnya salah satu pihak. Mengenai kematian ini, terdapat perbedaan pandangan di kalangan fuqaha tentang apakah meninggalnya para pihak yang melakukan aqad mengakibatkan berakhirnya aqad. Hal ini sejalan dengan perbedaan pendapat mereka tentang apakah hak dan kewajiban yang ditimbulkan oleh aqad tersebut dapat diwariskan atau tidak. Demikian pula terdapat perbedaan pandangan mengenai

bagaimana mekanisme terjadinya aqad-aqad tertentu serta karakteristik atau sifat masing-masing.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuat Akta Jual Beli (AJB) tanah

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menjadi landasan hukum utama yang mengatur mengenai kedudukan, tugas, kewenangan, dan kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya. Dalam peraturan tersebut, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta terkait pertanahan. Oleh karena itu, PPAT dituntut memiliki Kecakapan dan kemampuan, terutama dalam bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah di masa mendatang. Hal ini penting mengingat akta tersebut berfungsi sebagai bukti otentik atas terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Proses peralihan tanah dari pemilik kepada penerima hak harus disertai dengan penyerahan secara yuridis, yakni penyerahan yang memenuhi ketentuan formal peraturan perundang-undangan. Penyerahan ini mencakup pemenuhan

persyaratan yang dilakukan melalui prosedur yang telah ditentukan serta penggunaan dokumen yang dibuat di hadapan PPAT.

Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah mempunyai 2 fungsi, yaitu :

- a. Akta pejabat pembuat akta tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
- b. Akta pejabat pembuat akta tanah akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang diberi kewenangan untuk membuatnya memiliki fungsi sebagai alat bukti. Akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Hukum acara perdata, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari :

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;

- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Wawancara Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kantor Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn.,⁵¹ syarat dan dokumen yang harus dipenuhi oleh para pihak :

“dari pihak penjual, yaitu sertifikat asli, jika tanah dari pemegang hak itu sendiri identitas penjual yaitu ktp,kk,buku nikah, jika tanah merupakan tanah waris maka harus di proses waris dulu, dari pihak pembeli, membayar bphtb, identitas pembeli ktp,kk,buku nikah.”

Wawancara Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kantor Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn.,bahwa implementasi kewenangan PPAT dalam Akta Jual Beli (AJB)tanah, yaitu:

“ PPAT hanya berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB) atas kehendak para pihak yang melakukan transaksi jual beli tetapi, PPAT tidak bisa membuat Akta Jual Beli (AJB) jika bukan kehendak para pihak, di implementasikan setelah PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) atas kehendak para pihak dengan mekanisme dan ketentuan yang berlaku tentu ada pengecekan sertifikat, para pihak membayar kewajiban pajak penjual dan pajak pembeli dan setelah itu akta di buat dan di tandatangani dan didaftarkan kepada BPN maksimal 7 hari kerja”

Pada proses pembelian tanah, ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah dan seluruh proses harus diikuti para pihak supaya dianggap sah di mata hukum.

⁵¹ Taufan Fajar Riyanto, 2025, *Wawancara*, Kabupaten Semarang.

Salah satunya Akta Jual Beli (AJB) tanah. Tidak dapat sembarangan, proses pembuatan AJB wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) supaya dianggap legal.

Syarat Akta Jual Beli (AJB) Tanah yaitu sebagai berikut:

1. Data Lahan

- Sertifikat tanah asli
- Bukti pembayaran PBB 5 tahun terakhir beserta STTS (Surat Tanda Terima Setoran)
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli
- Bukti pembayaran PBB, tagihan listrik, dan air
- Surat roya atau bukti pelunasan jika properti pernah menjadi jaminan bank
- Bukti pemeriksaan keaslian sertifikat tanah ke BPN (poin ini dapat diurus sendiri atau dengan bantuan Notaris/PPAT)

2. Persyaratan Penjual

- Fotokopi KTP
- Fotokopi KK
- Fotokopi Surat Nikah (jika sudah berkeluarga)
- Bukti pembayaran pajak penghasilan (pph) dari kantor pajak

3. Persyaratan Pembeli

- Fotokopi KTP suami dan istri (jika sudah berkeluarga)
- Fotokopi KK
- Fotokopi Akta Nikah (jika ada)

- Fotokopi NPWP
- Salinan keterangan WNI atau ganti nama (jika ada, untuk WNI keturunan)

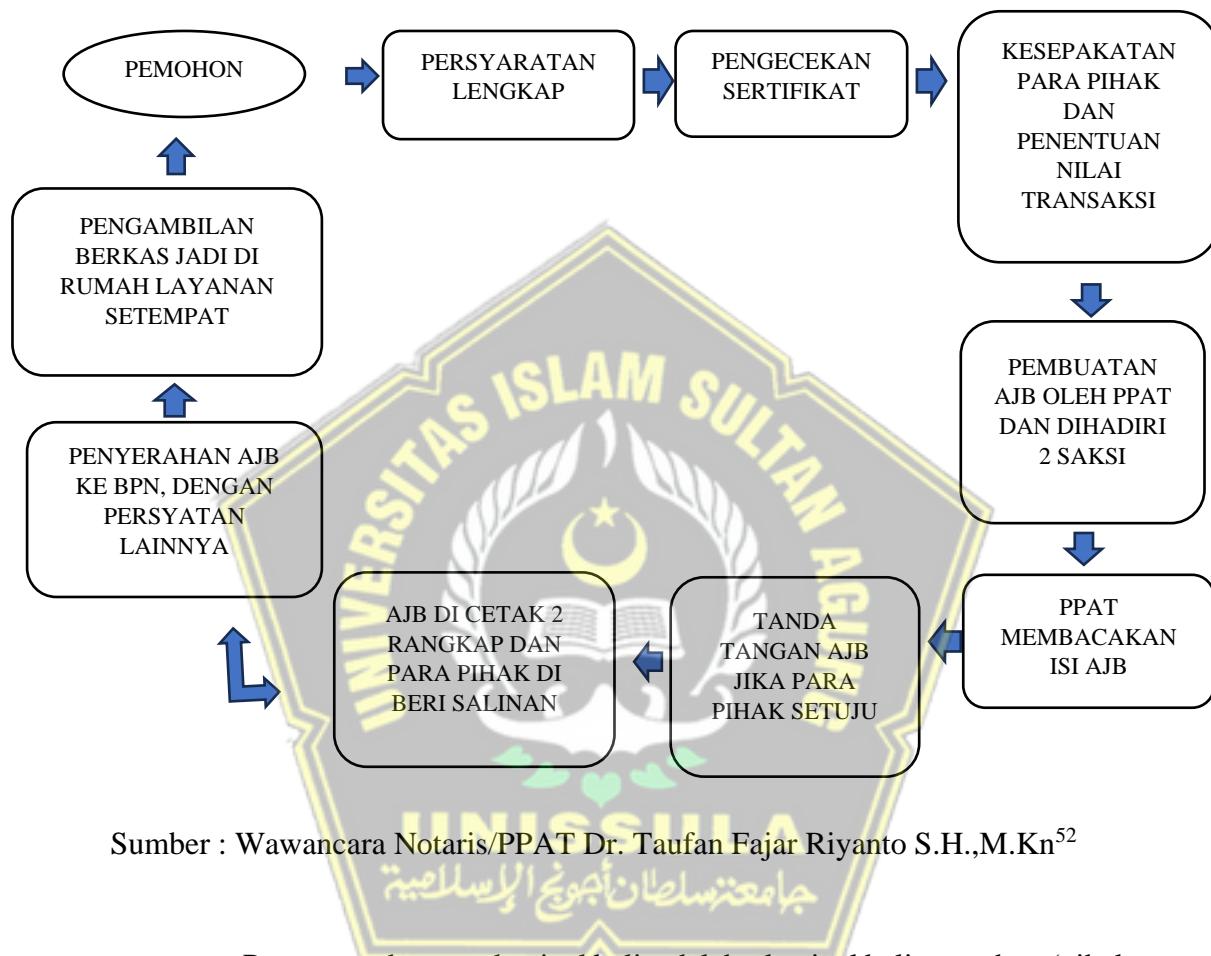
Selain syarat-syarat di atas, jika tanah tersebut diwariskan, harus dilampirkan surat yang menyatakan dengan jelas akad jual beli yang ditandatangani oleh ahli waris lainnya. Penting juga bagi penjual untuk menjelaskan bahwa tanah tidak sedang disengketakan agar pembeli tidak menemui kesulitan di kemudian hari.

Setelah dokumen administrasi lengkap dipenuhi oleh kedua belah pihak dan sertifikat asli tanah telah diverifikasi kesesuaianya di Kantor Pertanahan tanpa ditemukan kendala, maka PPAT baru dapat menerbitkan akta jual beli sebagai bukti sah telah terjadinya transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, jika di kemudian hari terungkap adanya kekeliruan administratif atau mal administrasi yang disebabkan oleh ketidakjujuran klien mengenai keabsahan persyaratan administratif yang menjadi dasar penyusunan akta tersebut.

Kesalahan administratif dapat menyebabkan berkurangnya kekuatan pembuktian suatu akta autentik dari bukti sempurna menjadi sekedar bukti seperti akta di bawah tangan bila berdasarkan putusan pengadilan terbukti adanya pelanggaran persyaratan formil. Adapun akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) apabila terjadi penyimpangan dari persyaratan materiil.

Berikut dijelaskan proses pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) :

Bagan 1. proses pembuatan akta :



Sumber : Wawancara Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn⁵²

Proses pembuatan akta jual beli, adalah akta jual beli pemohon (pihak penjual dan pihak pembeli) menyiapkan berkas persyaratan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkas yang harus disiapkan penjual untuk pengecekan sertifikat yaitu, sertifikat asli, KTP, PBB. Jika penjual tidak meyerahkan salah satu dari persyaratan tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melakukan

⁵² Taufan Fajar Riyanto, 2025, *Wawancara*, Kabupaten Semarang.

pengecekan sertifikat.

Tahap kedua adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan proses apa saja yang harus di lakukan, seperti pajak penjual, pajak pembeli, nilai transaksi yang sudah ditetapkan sesuai kesepakatan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah tersebut diatas 60 juta rupiah melalui Bank Jateng atau Kantor POS, dengan Perhitungan Pajak Penjual (PPH) = NJOP/Harga Jual x 2,5%, dan pembeli harus membayar pajak dengan perhitungan pajak pembeli = NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak x 5%. Pembayaran pajak-pajak ini harus diselesaikan sebelum penandatanganan akta karena bukti pembayaran pajak merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli. PPAT berkewajiban untuk memastikan bahwa para pihak telah memenuhi kewajiban perpajakannya dengan memeriksa bukti pembayaran pajak yang diserahkan oleh para pihak.

Sebelum membuat akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat ke Kantor Pertanahan. PPAT berhak menolak pembuatan akta jual beli apabila tanah yang akan dialihkan sedang dalam kondisi sengketa. Apabila objek tanah tersebut tidak bermasalah dan tidak ada sengketa, serta kedua belah pihak telah menyepakati harga transaksi, maka PPAT dapat membuat akta jual beli. Proses pembuatan akta harus dihadiri langsung oleh pihak penjual dan pembeli atau kuasa hukumnya dengan surat kuasa berbentuk tertulis, serta minimal disaksikan oleh 2 orang saksi.

Setelah akta jual beli selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membacakan serta memberikan penjelasan mengenai isi dan tujuan dari pembuatan akta tersebut. Apabila pada saat pembacaan ditemukan adanya perubahan pada akta, maka PPAT akan melakukan renvoi terhadap akta, yaitu melakukan perbaikan atas kesalahan pengetikan. Perubahan tersebut dinyatakan sah apabila telah diparaf atau diberi tanda pengesahan oleh para penghadap, saksi, dan Notaris-PPAT. Jika isi akta telah mendapat persetujuan dari pihak penjual dan pembeli, maka akta tersebut ditandatangani oleh penjual, pembeli, para saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar asli disimpan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk minuta dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama). Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya. Setelah selesai pembuatan akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat. Penyerahan harus dilaksanakan paling lambat 7 hari kerja. Penyerahan akta tersebut dilengkapi dengan persyaratan untuk keperluan pendaftaran (balik nama), syarat yang disiapkan yaitu:

1. Surat permohonan balik nama di tanda tangani oleh pembeli
2. Surat pernyataan

3. Surat kuasa
4. Akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
5. Sertipikat hak atas tanah
6. Fotocopy KTP penjual, pembeli dan saksi
7. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH)
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setelah berkas disampaikan ke kantor pertanahan, kantor pertanahan memberikan tanda nerimaan berkas fisik permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). estimasi lamanya proses pembuatan akta jual beli sampai dengan proses balik nama sekitar kurang lebih 3-6 bulan. Jika berkas sudah jadi kantor pertanahan memberikan informasi ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perubahan sertipikat setelah pendaftaran balik nama selesai, maka nama pemegang hak lama (penjual) didalam buku tanah dan sertipikat di coret dengan tinta hitam hitam dan diparaf oleh kantor Pertanahan. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) di tulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan di paraf dan disertakan tanggal pencatatan dan di tanda tangani oleh Kepala kantor Pertanahan.

Peran akta jual beli sangat penting bagi para pihak. Kegiatan pendaftaran tanah dari proses jual beli sampai pada proses balik nama mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah tersebut. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak

atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dia/alah yang berhak atas suatu bidang tanah tersebut, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah.

Dalam Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah di hadapan PPAT haruslah dihadiri oleh para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jika pihak pertama (pihak penjual) sudah menikah maka pasangannya turut hadir untuk ikut menandatangani Akta Jual Beli. Serta jika pihak penjual tidak bisa hadir maka harus menggunakan kuasa yang dibuat oleh notaris yang disebut Akta Kuasa Menjual. Karena tanah ini masuk kedalam ranah hukum administrasi sehingga semuanya harus dipastikan otentik.

Sengketa tanah di Kabupaten Semarang masih berlanjut hingga tahun 2025, Permasalahan ini terus terjadi karena kombinasi faktor yang rumit, meliputi adanya tumpang tindih kepemilikan akibat ketidaksesuaian data lapangan dan sertifikat, sengketa warisan yang belum tuntas, serta timbulnya konflik akibat pengadaan tanah untuk proyek infrastruktur yang menimbulkan ketidakpuasan terhadap proses ganti rugi atau klaim atas status tanah.

Berdasarkan penelitian melalui wawancara yang telah penulis lakukan di kantor Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn Adalah bahwa implementasi kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, mendukung tertib administrasi

pertanahan, mencegah sengketa, memastikan kepatuhan perpajakan, serta menjaga profesionalisme dan akuntabilitas dalam setiap transaksi jual beli tanah. Melalui mekanisme yang sistematis dan ketat mulai dari pengecekan dokumen, pemenuhan kewajiban perpajakan, pembuatan dan penandatanganan akta, hingga pendaftaran ke Kantor Pertanahan PPAT memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilaksanakan secara sah menurut hukum dan tidak merugikan kepentingan para pihak, sehingga keberadaan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik menjadi sangat vital dalam sistem hukum pertanahan Indonesia dan harus terus ditingkatkan melalui peningkatan kompetensi, integritas, dan profesionalisme PPAT, penyempurnaan regulasi, serta penguatan sistem pengawasan.

B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah jika terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan Akta

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membantu proses pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah ini berkaitan erat dengan pembuatan akta, yang dalam hal ini terkait dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance). Salah satu bentuk pemeliharaan data tersebut adalah melalui akta-akta yang harus diterbitkan oleh PPAT atas kehendak para pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencatatan perubahan data kepemilikan. Dengan demikian, PPAT memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa setiap perubahan hak atas tanah didokumentasikan secara

sah dan dicatatkan dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Akta yang dibuat oleh PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat penyimpangan terhadap ketentuan keabsahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan, serta apabila terjadi penyimpangan terhadap prosedur pembuatan akta yang berkaitan dengan syarat materiil (baik dari segi subjek maupun objeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratannya).

Kecacatan atau kesalahan dalam akta PPAT dapat dibedakan menjadi dua kategori:

1. Cacat Formil (Kesalahan Prosedural)

Cacat formil adalah kesalahan yang berkaitan dengan prosedur atau tata cara pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Contoh cacat formil:

- Akta tidak ditandatangani oleh salah satu pihak
- Akta dibuat tanpa kehadiran saksi yang cukup (minimal 2 orang)
- Akta tidak dibacakan kepada para pihak sebelum ditandatangani
- Format akta tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan
- Akta tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja
- Identitas para pihak tidak lengkap atau tidak sesuai
- PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya

2. Cacat Materiil (Kesalahan Substansi)

Cacat materiil adalah kesalahan yang berkaitan dengan isi atau

substansi akta, baik menyangkut subjek maupun objek akta.

Contoh cacat materiil:

a. Kesalahan Subjek:

- Penjual bukan pemilik sah tanah yang dijual
- Salah satu pihak tidak cakap hukum (di bawah umur, dalam pengampuan)
- Identitas pihak tidak sesuai dengan dokumen resmi
- Tidak ada persetujuan dari suami/istri untuk tanah harta bersama
- Kuasa tidak sah atau sudah kadaluarsa

b. Kesalahan Objek:

- Objek tanah yang tercantum dalam akta tidak sesuai dengan sertifikat (nomor sertifikat salah, lokasi salah)
- Luas tanah tidak sesuai dengan sertifikat
- Batas-batas tanah salah
- Tanah sedang dalam status sengketa, jaminan, atau sitaan
- Sertifikat tanah palsu atau tidak terdaftar di Kantor Pertanahan

Pembuatan Akta Jual Beli dilaksanakan oleh PPAT dengan kehadiran

para pihak yang bersangkutan atau kuasa mereka yang ditunjuk berdasarkan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pembuatan akta disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT wajib membacakan isi akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan

mengenai isi serta tujuan pembuatan akta, termasuk prosedur pendaftaran yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Aspek penting lainnya yang harus diperhatikan sebelum pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT adalah keabsahan perbuatan hukum serta dokumen-dokumen persyaratan pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT harus dilakukan oleh orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli yang didasarkan pada perjanjian yang cacat hukum merupakan kesalahan yang dapat terjadi akibat kelalaian PPAT atau kelalaian dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan di dalamnya.

Menurut Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kantor Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn.,⁵³bawa Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah jika terjadi kesalahan atau kecacatan dalam proses pembuatan Akta, yaitu :

“apabila terjadi kecacatan atau kesalahan dalam proses pembuatan akta, jika cacat materill PPAT harus mempertanggung jawabkannya apakah itu karna faktor kelalaian atau faktor kesengajaan, jika itu merugikan salah satu pihak itu bisa digugat secara perdata pertanggung jawaban secara perdata kalau kemudian ada unsur pidana maka pertanggung jawaban secara pidana, kemudian jika ada kerugian dan para pihak keberatan dan meminta di batalkan maka bisa diajukan ke PTUN,biasanya jika ada kerugian seperti itu ada ganti kerugian. jika secara formill PPAT tersebut mendapatkan sanksi dari pemerintah,ada pemberhentian secara tidak hormat, ada pemberhentian secara hormat atau diberhentikan sementara, masing masing sanksi tersebut berkaitan dengan kadar dari kesalahan PPAT yang melakukan perbuatan hukum

⁵³ Taufan Fajar Riyanto, 2025, *Wawancara*, Kabupaten Semarang.

tersebut.”

Apabila akta yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh kesalahan PPAT, baik berupa kelalaian maupun kesengajaan, maka PPAT yang bersangkutan wajib mempertanggungjawabkan kesalahannya baik secara moral maupun secara hukum. Oleh karena itu, PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila Akta Jual Beli yang dibuatnya dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum melalui Putusan Pengadilan sebagai akibat dari ditemukannya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Pertanggungjawaban tersebut dapat ditempuh melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana, tergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Peraturan perundang-undangan menjelaskan bahwa pertanggungjawaban PPAT tidak hanya terbatas pada pertanggungjawaban dalam arti sempit, yaitu pertanggungjawaban yang berkaitan dengan pembuatan akta, tetapi juga mencakup pertanggungjawaban dalam arti luas, yaitu tanggung jawab pada saat tahap pembuatan akta berlangsung serta tanggung jawab setelah akta ditandatangani.

Tanggung jawab PPAT sebagai suatu profesi dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu: tanggung jawab etik (yang berkaitan dengan kode etik profesi) dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat berupa: tanggung jawab berdasarkan hukum pidana, hukum perdata, dan hukum administrasi.

1. Tanggungjawab secara administratif

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam pembuatan akta otentik, seorang PPAT dituntut untuk senantiasa bersikap teliti dan hati-hati dalam menangani setiap kasus, mengingat PPAT memiliki kompetensi profesional baik dari segi teori maupun praktik. Dengan

demikian, apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka hal ini dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang. Hal ini dikarenakan PPAT yang bersangkutan mengetahui bahwa sebagai pejabat umum yang memperoleh kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan, setiap PPAT memiliki kewajiban untuk menangani setiap kasus yang berkaitan dengan kewenangannya secara profesional, sehingga tidak dapat terlepas dari tanggung jawab atas dugaan penyalahgunaan wewenang. Indikasi penyalahgunaan wewenang ini menjadi semakin nyata apabila terdapat unsur kerugian yang dialami oleh salah satu pihak atau para pihak, yang terlihat pada saat akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dibatalkan sebagai konsekuensi akhir dari akta yang mengandung cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT berkaitan dengan kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaianya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari persyaratan formil dan persyaratan materiil prosedur pembuatan akta PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap persyaratan formil dan materiil tersebut dikategorikan sebagai pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT, sehingga dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

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

PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan se- bagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 srtia ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran ter- tulis sampai pemberhentian dari jabatan- nya 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* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT,
- d. *Onzetting* (pemberhentian) dari ke- naggotaan IPPAT,
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut di- sesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala badan pertanahan Nasional (Pasal 65 jo.Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Pertanggungjawaban PPAT secara administratif mencakup pula tanggung jawab dalam bidang perpajakan, yang merupakan kewenangan tambahan yang diberikan kepada PPAT berdasarkan peraturan perundang- undangan perpajakan. Terkait dengan hal tersebut, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda atas pelanggaran ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan

Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak".

Sebagai konsekuensi dari pelanggaran tersebut, PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 93, yaitu: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran."

Dengan demikian, sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan persyaratan formil dan persyaratan materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2. Tanggungjawab secara perdata

Pertanggungjawaban PPAT berkaitan dengan kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaianya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari persyaratan formil dan persyaratan materiil prosedur pembuatan akta PPAT, tidak hanya dapat dikenakan sanksi administratif, tetapi juga dapat dituntut ganti rugi oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung

jawaban atas delik yaitu:

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

Sedangkan J.H.Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, 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, sehingga 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.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan

kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim mmenganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

3. Tanggungjawab secara pidana

Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan apabila PPAT tersebut terbukti membuat surat palsu atau memalsukan akta yang memenuhi kualifikasi sebagai tindak pidana. Persyaratan materiil dan persyaratan formil dalam prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang wajib dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli tanah terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan

terhadap persyaratan materiil dan formil dalam prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan aspek formal tersebut yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT. Dengan demikian, apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran terhadap aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif sesuai dengan jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT). Oleh karena itu, mengkualifikasikan pelanggaran aspek formal tersebut sebagai tindak pidana merupakan tindakan yang tidak memiliki dasar hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek- aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanaan PPAT jika :

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketa- huinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan apabila batasan-batasan yang telah ditentukan tersebut dilanggar. Artinya, selain memenuhi rumusan pelanggaran yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT dan Kode Etik IPPAT, pelanggaran

tersebut juga harus memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

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

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang

larangan, sedang kan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kekurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau opzet, bukan unsur culpa. Ini layak,karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.

Apabila PPAT yang bersangkutan terbukti secara sengaja dan terencana, baik bertindak sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu pihak atau para pihak, melakukan pembuatan akta yang dijadikan sebagai alat untuk melakukan tindak pidana, maka terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan penelitian melalui wawancara yang telah penulis lakukan di kantor Notaris/PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn Adalah PPAT memiliki tanggung jawab penuh terhadap akta jual beli yang dibuatnya apabila proses pembuatannya menyimpang dari ketentuan yang berlaku atau terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Ketika akta tersebut mengandung cacat hukum akibat tidak terpenuhinya persyaratan formal maupun materiil dalam prosedur

pembuatan akta, PPAT dapat dikenakan beberapa jenis sanksi berikut:

- a. Sanksi Administratif : PPAT yang melanggar ketentuan dapat dijatuhi sanksi berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatannya serta pengenaan denda administratif sebagai konsekuensi dari pelanggaran larangan atau kelalaian dalam menjalankan kewajibannya.
- b. Sanksi Perdata : Jika akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, atau bahkan dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal ini termasuk perbuatan melawan hukum yang merugikan para pihak. Dalam kondisi tersebut, PPAT dapat dituntut untuk memberikan kompensasi berupa penggantian biaya, ganti rugi, serta bunga.
- c. Sanksi Pidana : Apabila terbukti bahwa PPAT dengan sengaja dan terencana, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan salah satu atau seluruh pihak, membuat akta yang digunakan sebagai sarana untuk melakukan tindak pidana, maka PPAT tersebut dapat dipidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan diatas, maka penulis membuat Kesimpulan bahwa :

1. Akta Jual Beli (AJB) berfungsi sebagai dokumen resmi yang membuktikan adanya transaksi jual beli dan perpindahan kepemilikan atas properti berupa tanah maupun bangunan. Pembuatan dokumen ini tidak boleh dilakukan secara sembarangan, melainkan harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memiliki kekuatan hukum yang sah.

Proses pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli sebagai berikut :

Pertama, penyiapan dan verifikasi dokumen administrasi oleh para pihak yang mencakup data lahan (sertifikat asli, PBB 5 tahun terakhir, IMB, dan bukti pelunasan kredit jika ada), identitas penjual dan pembeli (KTP, KK, Surat Nikah, NPWP), serta dokumen khusus untuk tanah warisan.

Kedua, PPAT melakukan pengecekan keabsahan sertifikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan tanah tidak bermasalah atau dalam sengketa. PPAT berhak menolak pembuatan akta jika tanah sedang bersengketa.

Ketiga, penyelesaian kewajiban perpajakan oleh para pihak, yaitu penjual membayar PPh (2,5% dari NJOP/harga jual jika di atas Rp60 juta) dan pembeli membayar BPHTB (5% dari NJOP/harga jual dikurangi

NJTKP) sebelum penandatanganan akta.

Keempat, penandatanganan akta yang harus dihadiri langsung oleh penjual dan pembeli (atau kuasa hukumnya) serta minimal 2 orang saksi. PPAT membacakan isi akta dan melakukan renvoi jika ada kesalahan pengetikan.

Kelima, penyerahan berkas ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja untuk proses balik nama dengan estimasi waktu penyelesaian 3-6 bulan. Akta dibuat 2 lembar asli, satu untuk minuta PPAT dan satu untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Keseluruhan proses ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan memastikan peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. PPAT memiliki tanggung jawab penuh terhadap akta jual beli yang dibuatnya apabila proses pembuatannya menyimpang dari ketentuan yang berlaku atau terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Ketika akta tersebut mengandung cacat hukum akibat tidak terpenuhinya persyaratan formal maupun materiil dalam prosedur pembuatan akta, PPAT dapat dikenakan beberapa jenis sanksi berikut:
 - a. Sanksi Administratif : PPAT yang melanggar ketentuan dapat dijatuhi sanksi berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatannya serta pengenaan denda administratif sebagai konsekuensi dari pelanggaran larangan atau kelalaian dalam menjalankan kewajibannya.

- b. Sanksi Perdata : Jika akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, atau bahkan dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal ini termasuk perbuatan melawan hukum yang merugikan para pihak. Dalam kondisi tersebut, PPAT dapat dituntut untuk memberikan kompensasi berupa penggantian biaya, ganti rugi, serta bunga.
- c. Sanksi Pidana : Apabila terbukti bahwa PPAT dengan sengaja dan terencana, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan salah satu atau seluruh pihak, membuat akta yang digunakan sebagai sarana untuk melakukan tindak pidana, maka PPAT tersebut dapat dipidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

B. Saran

Saran yang dapat di berikan penulis terhadap hasil dari penelitian ini, sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah

Pastikan sanksi administratif, perdata, dan pidana diterapkan secara adil dan transparan untuk PPAT yang melanggar, seperti pemberhentian tidak hormat atau denda, guna menjaga integritas profesi dan kepercayaan masyarakat.

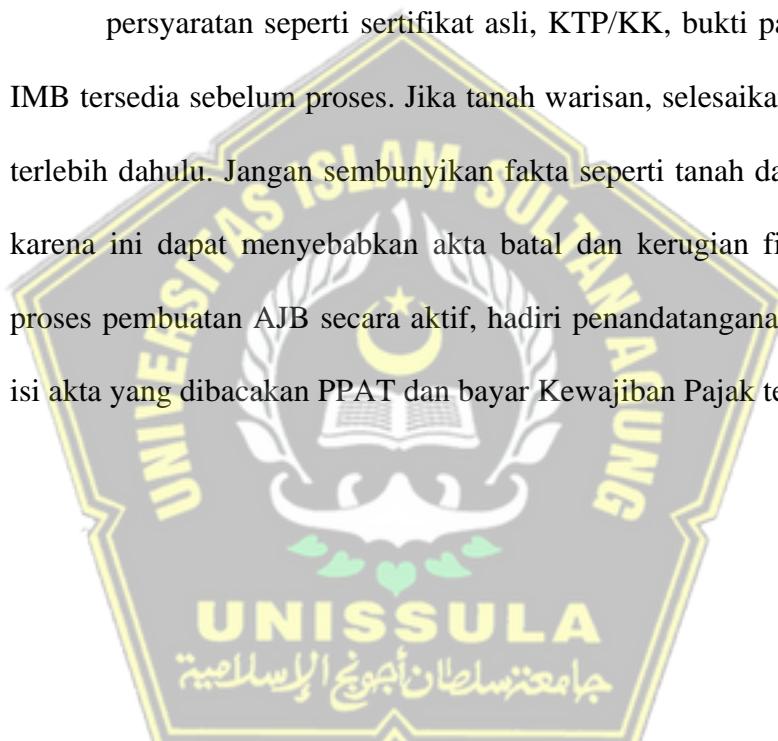
2. Bagi PPAT

Selalu lakukan verifikasi mendalam terhadap identitas pihak, keabsahan sertifikat, dan status tanah (misalnya, apakah sedang dalam

sengketa atau jaminan) sebelum membuat akta. Hindari kelalaian yang dapat menyebabkan cacat formil (seperti kurang saksi) atau materiil (seperti objek tanah yang salah). Berkomunikasi aktif dengan Kantor Pertanahan untuk konfirmasi data tanah dan dengan pihak (penjual/pembeli) untuk memastikan semua dokumen lengkap.

3. Bagi Para Pihak

persyaratan seperti sertifikat asli, KTP/KK, bukti pajak PBB, dan IMB tersedia sebelum proses. Jika tanah warisan, selesaikan proses waris terlebih dahulu. Jangan sembunyikan fakta seperti tanah dalam sengketa, karena ini dapat menyebabkan akta batal dan kerugian finansial. Ikuti proses pembuatan AJB secara aktif, hadiri penandatanganan, dan pahami isi akta yang dibacakan PPAT dan bayar Kewajiban Pajak tepat waktu.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-QUR’AN

Qs. Al- Baqarah ayat 275

Qs. Al- Maidah ayat 11

B. Buku

Salim, H. S. (2022). *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Sinar Grafika.

Maria S. W. Sumardjono, (2014), *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Boedi Harsono, (2011), *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Efendi, B. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung.

Efendi, J., Ibrahim, J., & Rijadi, P. (2016). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*.

Satjipto Rahardjo, (2012), *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti

Departemen Agama Republik Indonesia,(2012), *Al-quran dan Terjemahannya, Cetakan Kedua*, PT Mizan Buaya Kreativa, Bandung.

Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty.

Soeroso, (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.

Gunawan Widjaja, (2002), *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PP nomor 37 tahun 1998

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Jurnal dan Karya Ilmiah

Ihsan, Riza Nur Al, (2023), Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi di Kabupaten Belitung). *Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.*

Uun Kartika Rohadi,(2008), *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, Surakarta.

Ahmad Yani dan Budi Santoso,(2020), Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Autentik: Analisis berdasarkan Hukum Agraria, *Jurnal Agraria*.

Ahmad Yani dan Sri Endah Wahyuningsih, (2019), Mafia Tanah dan Sengketa AJB Palsu di Kabupaten Semarang: Studi Kasus Desa Sidomulyo, *Jurnal Agraria (Badan Pertanahan Nasional)*.

Ni Wayan Nagining Sidianthi, (2010), Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999), Tesis Fakultas H“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo)”, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok*.

Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitas*.

Ahmad Yani dan Budi Santoso,(2021), Sertiifikat Ganda sebagai Cacat Hukum dalam Sistem Pertanahan Indonesia, *Jurnal Agraria (Badan Pertanahan Nasional)*.

Yoyon Mulyana Darusman,(2016), Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Adil*.

Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. Siyasah: *Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(II).

Budi Santoso dan Sri Endah Wahyuningsih, (2023), Cacat Hukum Akibat Dokumen Palsu dalam Transaksi Tanah, *Jurnal Rechts Vinding (Universitas Negeri Semarang)*.

Irfan Iryadi, 2018, Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara, *Jurnal Konstitusi*.

Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. Beberapa Masalah Hukum Tata Negara, (Bandung: PT. Alumni, 2017).

I Ketut Tjukup, 2015, Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*.

II, B. A. Teori 1. Pengertian Penerapan. INTAN SYAIFAH SHUDA NIM. 11920420245.

E. Internet

<https://kbbi.web.id/terminologi>

<https://fahum.umsu.ac.id/akta-otentik-pengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>

