

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TANGERANG  
SKRIPSI**



**Oleh:**

**LANTIKA MAHARANI**

**17410297**

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2023**

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TANGERANG  
SKRIPSI**



Oleh

**LANTIKA MAHARANI**

**17410297**

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2023**

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TANGERANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) Pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh :

**LANTIKA MAHARANI**

Nomor Mahasiswa 17410297



**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**TANGGUNG JAWAB PPAAT TERHADAP AKTA PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal 13 Desember 2023



Yogyakarta, 09 November 2023  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

  
Pandan Nurwulan, S.H., M.H., Not.



**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 13 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
2. Anggota : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan.



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**  
NIK. 014100109

## SURAT PERNYATAAN

### Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah Berupa Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Yang Bertanda tangan dibawah ini, Saya:

Nama : Lantika Maharani

No. Mahasiswa : 17410297

Adalah benar – benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi yang berjudul: **TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTRAKAN PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar – benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah ini. Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan,

melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “TIM” Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda – tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 18 November 2023

Yang membuat pernyataan

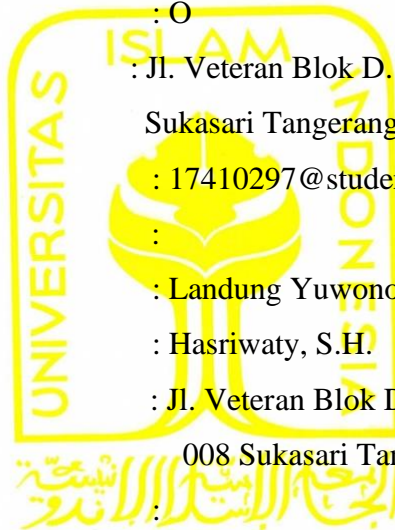


**Lantika Maharani**

17410297

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Lantika Maharani
2. Tempat Lahir : Sleman
- Tanggal Lahir : 14 Juni 1999
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat : Jl. Veteran Blok D.13 No.11 RT 005 RW 008  
Sukasari Tangerang
7. Email : 17410297@students.uui.ac.id
8. Identitas Orang Tua :
  - a. Nama Ayah : Landung Yuwono, S.E., M.M : PNS
  - b. Nama Ibu : Hasriwaty, S.H. : Notaris
9. Alamat : Jl. Veteran Blok D.13 No.11 RT 005 RW  
008 Sukasari Tangerang
10. Riwayat Pendidikan :
  - a. TK : TK Islam Al-Ikhlas Tangerang
  - b. SD : SD Islam Al-Ikhlas Tangerang
  - c. SMP : SMP Negeri 16 Tangerang
  - d. SMA : SMA Swasta Yuppentek 1 Tangerang
11. Organisasi : CLDS
12. Prestasi : -
13. Hobi : - Fotografi  
- Videografi  
- Menonton Film





## HALAMAN MOTTO

**"Jika orang lain bisa, maka aku juga harus bisa melakukannya"**

**"Kesalahan akan membuat seseorang belajar untuk menjadi lebih baik lagi ke depannya"**

**"Jika kau tidak mampu terbang, maka berlarilah. Hari ini kita akan bertahan. Jika kau tak mampu berlari, maka berjalanlah"**

**"Jika yakin dengan diri sendiri, maka semuanya akan menjadi mungkin"**



## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini Penulis Persembahkan Untuk :*

*Ayah saya dan Ibu saya Tercinta,*

*Adik saya,*

*Keluarga Besar saya,*

*Teman – teman saya,*

*Dan Almamater saya.*



## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia yang telah diberikan sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang”.

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat atas bantuan, arahan, dan dukungannya yang sangat berharga selama proses penyelesaian skripsi ini. Maka dari itu, tidaklah berlebihan jika pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orangtua saya, Ibu Hasriwaty dan Bapak Landung Yuwono kemudian adik saya Latisha Jasmine Khairani atas kasih sayang, doa, perhatian, pengertian serta motivasi dan dukungannya.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku dosen pembimbing, terima kasih banyak atas ilmu, arahan, kebaikan hati, dan kesabaran yang tiada habisnya dalam membantu dan membimbing sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

5. Yoga Ashari Ramadhan S.H, yang telah menemani serta menyemangati saya dengan tulus selama penyusunan skripsi ini.
6. Teman-teman kuliah saya yang telah membantu dan memberikan semangat selama penyusunan skripsi ini.
7. Teman-teman Tangerang saya yang telah memberikan saran dan dukungan kepada saya.
8. Terakhir saya mengucapkan terima kasih banyak kepada saya sendiri selaku penulis skripsi ini, Lantika Maharani yang terus berjuang hingga akhir penulisan skripsi ini. Selalu semangat dan kejar mimpimu.

Semoga Allah membalas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini. Penulis menyadari bahwa naskah skripsi yang tertulis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik maupun saran yang membangun dari segala pihak sangat diharapkan untuk kepentingan kemajuan penulis yang akan datang. Semoga naskah skripsi ini dapat berguna bagi pembaca serta menjadi referensi pada skripsi-skripsi berikutnya khususnya dibidang hukum.

*Aamiin.*

Tangerang, 10 Januari 2023

**Lantika Maharani**

17410297

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Orisinalitas Penelitian .....	10
E. Tinjauan Pustaka .....	21
F. Definisi Operasional .....	29
G. Metode Penelitian .....	31
H. Kerangka Skripsi.....	34
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS PPAT DAN AKTA OTENTIK ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Tanggung Jawab Hukum .....	34
B. PPAT.....	41
C. Akta Peralihan Hak Atas Tanah .....	43
D. Akta Otentik.....	53
E. Perspektif Islam Tentang Akta Otentik dan Peralihan Hak Atas Tanah ....	58
<b>BAB III AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNG JAWAB PPAT</b>	
A. Akibat hukumnya bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang .....	59
B. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kota Tangerang.....	78
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	88
B. Saran.....	88
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>98</b>

## ABSTRAK

Penulisan Skripsi ini bertujuan untuk mengkaji : *Pertama*, Akibat hukumnya bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang. *Kedua*, Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di kota Tangerang. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, Bahan Hukum yang digunakan adalah bahan hukum Primer, Bahan hukum Sekunder, Bahan hukum Tersier yang dianalisis secara Kualitatif. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa, *Pertama*: akibat hukum jika terdapat keterlambatan dalam pendaftaran akta peralihan hak atas tanah, maka akta tersebut berpotensi batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya, sehingga dapat merugikan para pihak. *Kedua*: Tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah terhadap para pihak dapat diminta tanggung gugat apabila keterlambatan tersebut karena kesalahan PPAT. Terhadap diri PPAT dapat juga dikenakan sanksi administratif oleh Kantor Pertanahan. Saran: PPAT sebaiknya selalu mempelajari aturan hukum yang berlaku jika terdapat perubahan-perubahan mengenai aturan hukum yang baru. Masyarakat juga harus mempelajari hukum pertanahan supaya bisa mengetahui aturan hukum mengenai PPAT dan menghindari permasalahan di masa yang akan datang.

**Kata – Kata Kunci:** PPAT, Akta Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Otentik

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia, sebagai negara berkembang, memiliki kerangka ekonomi agraris. Maka dari itu, sebagian besar masyarakat Indonesia bermatapencaharian dari sektor pertanian, baik petani maupun non-petani yang mempunyai lahan. Hal ini memperkuat korelasi yang kuat antara tanah dan makanan di dalam negeri. Tercukupinya kebutuhan dasar manusia sudah menjadi hal yang esensial bagi keberadaan manusia. Tanah adalah kebutuhan dasar setiap manusia dimana manusia hidup dan memperoleh kebutuhannya seperti bahan pangan dengan mendayagunakan tanah tersebut. Tanah dapat menjadi simbol kepemilikan yang mutlak, dimana hal tersebut menjadi faktor pendorong untuk menguasai tanah bahkan dapat lebih dari satu bidang tanah, hal tersebut sering terjadi gesekan antara manusia untuk menguasai tanah tersebut.<sup>1</sup>

Faktor pendorong setiap manusia untuk dapat menguasai tanah serta memiliki tanah tersebut, dapat di maksimalkan mungkin, untuk dapat meningkatkan kualitas hidup seorang manusia. Pemanfaatan tanah mempunyai arti penting dalam tatanan sosial ekonomi bangsa Indonesia, serta dalam pelaksanaan upaya pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur sesuai dengan prinsip Pancasila dan UUD 1945. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia telah mendorong Pemerintah untuk membuat undang-undang

---

<sup>1</sup> Achmad Rubiaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyu Media Publishing, Malang, 2007, hlm. 1

yang mengatur pemanfaatannya. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tujuan seluruh tanah, air, dan ruang angkasa beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya ialah untuk sebesar-besarnya kesejahteraan seluruh penduduk Indonesia<sup>2</sup> Asas ini semakin diperkuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa negara memegang kendali atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan tujuan utama pemanfaatannya untuk meningkatkan kemakmuran rakyat<sup>3</sup>. Arti penting hak milik atas tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan masyarakat Indonesia, mengingat statusnya sebagai negara agraris yang sedang berkembang.<sup>4</sup>

Status hukum tanah telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengaturan mengenai kegiatan ini juga diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961) dan telah digantikan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam hal ini, tanggung jawab pengawasan administrasi pertanahan dipercayakan kepada suatu badan pemerintah yang disebut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut BPN). Badan ini diberi wewenang untuk menetapkan aturan-

---

<sup>2</sup> Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>3</sup> Lihat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945

<sup>4</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013, hlm. 1



aturan pengelolaan administrasi pertanahan. Kantor BPN kabupaten atau kota mendapat bantuan dalam memenuhi tanggung jawabnya dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT), yang berperan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah tertentu dengan membuat akta sebagai alat bukti untuk memperlancar proses pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Pejabat Umum yang Bertanggung Jawab atas Pembuktian Akta (PPAT) ialah pejabat yang ditunjuk untuk menjamin keaslian perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Keppres 37/1998. Tanggung jawab utama PPAT ialah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta-akta tersebut menjadi dasar pemutakhiran data pendaftaran tanah setelah adanya perbuatan hukum, termasuk penjualan properti.<sup>6</sup> Pengertian jual beli sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1457 KUH Perdata ialah adanya kesepakatan antara dua pihak. Dalam perjanjian ini, penjual berkewajiban untuk mengalihkan kepemilikan suatu benda, sedangkan pembeli berkomitmen untuk memberikan imbalan sesuai harga yang dijanjikan<sup>7</sup>

Perbuatan jual beli tanah merupakan suatu transaksi yang mengikat secara hukum yang dilakukan antara dua pihak. Dalam skenario khusus ini, pihak pertama

---

<sup>5</sup> Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani "PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG CACAT HUKUM DENGAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)" Jurnal Hukum UNS, Surakarta, 2019.

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>7</sup> Lihat Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

berperan sebagai pemegang hak atas tanah, yang mengalihkan kepemilikan properti, sedangkan pihak kedua bertindak sebagai penerima tanah dengan memberikan kompensasi uang kepada pihak pertama. Proses peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dilakukan dengan disaksikan oleh PPAT, yang bertindak sebagai pembantu pemerintah. Salah satu kegiatan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam kaitannya dengan operasionalnya ialah transaksi jual beli tanah. Prosedur ini meliputi perolehan atau pengalihan hak yang berkaitan dengan tanah, khususnya yang berkaitan dengan luas permukaan. Pelaksanaan proses pengadaan dan pelepasan tanah memerlukan keterlibatan PPAT. Bukti ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal demikian, Akta Jual Beli sering kali dibuat oleh PPAT dan selanjutnya didaftarkan di Kantor BPN sesuai dengan lokasi spesifik dari harta yang dialihkan.<sup>8</sup>

Proses jual beli tanah di Indonesia melibatkan peralihan hak atas tanah, khususnya peralihan penguasaan atas tanah dari seseorang atau kelompok kepada masyarakat lain. Hak atas tanah berpindah ketika kepemilikan berpindah secara sah kepada orang lain, biasanya karena peristiwa hukum tertentu seperti kematian, dimana warisan berpindah kepada ahli waris. Perpindahan kepemilikan tanah kepada pemilik baru terjadi akibat perbuatan atau peristiwa hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai perbuatan yang dilakukan oleh badan hukum yang mempunyai akibat hukum.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003

<sup>9</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2015, hlm 175

Upaya Pemerintah untuk menetapkan dan menertibkan administrasi tentang pendaftaran tanah yang merujuk kepada UUPA dengan membuat peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya, tetapi upaya tersebut masih belum sempurna karena masih terdapat banyak permasalahan, yang mana Akta PPAT yang ialah Akta otentik yang memiliki kekuatan hukum tetap yang mana harus dibuktikan adalah peristiwanya.<sup>10</sup> Proses pembuatan akta otentik PPAT merupakan suatu ketentuan yang mengikat secara hukum dan harus ditaati dengan cermat tanpa ada penyimpangan. Setiap penyimpangan terhadap isi dan tata cara pembuatan akta otentik PPAT akan mempunyai akibat hukum terhadap kekuatan pembuktian akta tersebut. Akta otentik PPAT, seperti akta jual beli tanah, ialah alat bukti yang menjamin kebenaran suatu transaksi tanah, tidak hanya mencakup kebenaran prosedural dan substantif, namun juga pihak-pihak hukum yang terlibat. Akta jual beli tanah merupakan suatu bentuk alat bukti yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, yang menguatkan terjadinya suatu perbuatan hukum, khususnya suatu transaksi jual beli tanah.<sup>11</sup>

Pemegang hak atas tanah yang sah dan tercantum didalam sertipikat tanah menjadi subjek yang memiliki hak sepenuhnya terhadap tanah tersebut. Apabila dalam sertipikat tersebut tercantum hanya 1 (satu) pemegang hak, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah 1 (satu) subjek tersebut. Namun, dalam kasus di mana terdapat beberapa pemegang hak yang terdaftar, penting untuk dicatat

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 6

<sup>11</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola Surabaya, 2003, hlm. 101

bahwa semua individu yang tercantum dalam sertifikat memiliki wewenang untuk menjual properti tersebut. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang tepat dan sistematis mencerminkan pendekatan administrasi pertanahan yang terorganisir. Perlu didaftarkan tata cara administrasi yang berkaitan dengan tanah dan rumah susun, seperti pembebanan, pemindahtanganan, dan penghapusan. Tanah sendiri benda yang bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, yang sering mempunyai rasa kedamaian dan sering juga terjadi gesekan didalam masyarakat yang menimbulkan sengketa dalam proses pelaksanaan pembangunan.

Pada banyak kasus menyangkut Akta Tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang menyangkut kepemilikan tanah misalnya terhadap proses jual beli yang mana salah satu pihak memberikan identitas palsu. Tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak sengketa yang timbul karena dokumen-dokumen yang kurang sempurna. Oleh karena itu pula PPAT sendiri perlu diberikan pembekalan kembali mengenai hukum serta aspek yang berkaitan dengan aspek pertanahan.<sup>12</sup> Merujuk Pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dalam Pasal 101, Dalam pelaksanaan suatu akta PPAT diperlukan kehadiran minimal dua orang saksi yang memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjadi saksi dalam suatu proses hukum. Saksi-saksi tersebut wajib memberikan keterangan mengenai berbagai aspek, antara lain kehadiran pihak-pihak yang terlibat atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang

---

<sup>12</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustakarya, 2004, hlm. 37

ditunjukkan pada saat pelaksanaan akta, dan baik-baiknya pelaksanaan transaksi hukum oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Dalam kasus tertentu, selain adanya mekanisme hukum, diperlukan pula perolehan informasi mengenai tanah yang bersangkutan. Keterangan mengenai tanah dapat dikaji dari dua sudut pandang yang berbeda, yaitu dari segi fisik dan dari segi yuridis. Aspek fisik memerlukan pengetahuan yang tepat mengenai lokasi tanah, batas-batasnya, luasnya, dan kepemilikan bangunan apa pun yang mungkin dibangun di atasnya. Dari sudut pandang yuridis, kepastian mengenai kedudukan hukum atas tanah, individu atau badan yang memegang hak atas tanah, dan apakah terdapat pembebanan terhadap hak-hak tersebut merupakan hal yang sangat penting.<sup>14</sup>

Pembuatan akta jual beli yang tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyak problema yang timbul didalam masyarakat mengenai Akta Jual Beli tanah, kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang memuatnya. Ketidak hati-hatian dalam mencakup ketentuan yang ada antara para pihak menyebabkan tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif yang ada di Indonesia. Perbuatan hukum ini bisa menyebabkan pembatalan Akta dikemudian hari oleh salah satu pihak yang

---

<sup>13</sup> Lihat Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>14</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid II, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm 37

bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan Akta dapat kemudian berdaya pada subjek-subjek yang ada didalam perjanjian tersebut.<sup>15</sup>

Prosedur pembuatan Akta ini ialah sebuah kewajiban dari pelaksanaan jabatan dari PPAT yang dibuatnya. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1997). Dalam hal ini menyangkut mengenai pembacaan dan penandatanganan akta oleh Notaris/PPAT yang dalam ketentuan berbunyi sebagai berikut:

*'Pembuatan pembacaan Akta di hadapan penyampai, dengan didampingi oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus dalam hal pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan, dan selanjutnya ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, termasuk penyampai, para saksi, dan Notaris, diperlukan<sup>16</sup>*

Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, PPAT (Notaris) perlu melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan setempat untuk menilai kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan catatan yang disimpan di Kantor Pertanahan masing-masing. Pengecekan tersebut mempunyai tujuan supaya tidak ada lahirnya akta PPAT yang cacat hukum dan menyelaraskan sertipikat dengan buku tanah. PPAT juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap kapasitas

---

<sup>15</sup> Lihat Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>16</sup> Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014

para pihak yang menhadap serta objek dari jual beli tersebut karena dalam peralihan hak atas tanah terbuka adanya tuntutan dari pihak ketiga, sehingga menarik PPAT sebagai turut tergugat, sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 380K/Pdt/2009 yang diangkat oleh penulis sebagai latar belakang kasus yang diangkat.<sup>17</sup>

Dalam kasus tersebut Tuan Ali Said sebagai Pemohon Kasasi I yang dulunya sebagai Tergugat II dan pembanding I, Nyonya Linaswaty S.H sebagai Pemohon Kasasi II yang dulunya sebagai Turut Tergugat II dan pembanding II melawan Tuan Subari Mangkudjaja sebagai Termohon Kasasi yang dulunya sebagai Penggugat/Terbanding kemudian terdapat Tuan Lukman Aliri sebagai Turut Termohon Kasasi I yang dulunya sebagai Turut Tergugat I dan Turut Terbanding I, Nyonya Hasriwaty S.H sebagai Turut Termohon Kasasi II yang dulunya sebagai Turut Tergugat II dan Turut Terbanding II, Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai Turut Termohon Kasasi I yang dulunya sebagai Turut Tergugat III dan Turut Terbanding III.

Bahwa dalam kasus tersebut Tuan Subari Mangkudjaja merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 159 m<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Daan Mogot RT 03 RW 05 dengan bukti fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 329/ Sukarasa, Gambar Situasi (GS) No. 404 Tahun 1996, tertulis dan tercatat atas nama Penggugat (Subari Mangkudjaja), untuk selanjutnya disebut sebagai “Sertifikat Hak Milik No. 329/ Sukarasa”. Hingga saat ini tanah seluas 159 m<sup>2</sup> tersebut masih dikuasai dan dihuni oleh Penggugat dan keluarganya sebagai rumah tempat tinggal

---

<sup>17</sup> Putusan Mahkamah Agung No. 380K/Pdt/2009

dan tempat usaha. Bangunan rumah di atas tanah tersebut juga telah memiliki Surat Izin Bangunan No. 648.1/488-Perek/Tahun 1984 tanggal 30 Maret 1984.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Akibat hukumnya bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kota Tangerang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui akibat hukumnya bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kota Tangerang

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian hukum yang ditulis oleh penulis dengan judul “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang” bukan merupakan penelitian yang dilakukan dengan tindakan-tindakan plagiasi atau duplikasi dari hasil-hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu. Penulis telah menelusuri kepustakaan dan penulis menemukan beberapa hasil penelitian mengenai akibat hukum bila terdapat cacat pada pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan tanggung jawab dari PPAT tersebut. Tetapi tetap berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan. Berdasarkan pengamatan dan observasi



penulis terdapat hasil penelitian yang sejenis, Adapun hasil penelitian tersebut adalah:

No.	Nama Peneliti	Perbandingan
1.	Gusmi, Tesis, 2011, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro <sup>18</sup>	<p>1. Judul Penelitian : Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 177/K/Pdt/2006)</p> <p>2. Masalah Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional?</li> <li>b) Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya?</li> </ul> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Akibat hukum batalnya akta jual beli yang ditetapkan oleh hakim berkaitan dengan aspek kontrak dan hukum pertanahan nasional. Konsekuensi ini terkait langsung dengan penerapan prinsip-prinsip yang mengatur jual beli tanah yang dituangkan dalam undang-undang pertanahan nasional. Perkara yang dimaksud melibatkan Terdakwa I dan Terdakwa II dan III dengan fokus pada pemenuhan syarat formil. Namun perlu diperhatikan bahwa persyaratan bea materai yang berkaitan dengan jual beli tidak dipenuhi sebagaimana mestinya. Secara khusus, ditemukan bahwa penjual (disebut Tergugat I) tidak mempunyai kewenangan hukum untuk mengalihkan kepemilikan tanah. Hal ini disebabkan karena adanya perjanjian terlebih dahulu yang timbul dari perjanjian jual beli tersebut, yang oleh hakim dianggap sah dan mengikat secara hukum. Dalam kasus ini, Terdakwa I beritikad tidak baik</li> </ul>

<sup>18</sup> Gusmi, "Akibat Hukum Pembatalan PPAT Oleh Mahkamah Agung", *Tesis*, Magister Hukum UNDIP, Semarang, 2011

		<p>dengan sengaja memberikan keterangan palsu kepada Tergugat II dan III, serta kepada Notaris/PPAT. Oleh karena itu, transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Terdakwa II dan III tidak memenuhi kriteria esensial sehingga harus dibatalkan oleh hakim sesuai dengan hukum yang berlaku.</p> <p>b) Tanggung jawab utama seorang Notaris (PPAT) adalah membatalkan suatu akta jual beli apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan. Perlu diingat bahwa pembatalan akta tidak boleh semata-mata disebabkan oleh kesalahan PPAT, karena pembuatan akta bergantung pada bukti-bukti yang ada dan keterangan para pihak yang terlibat. Perkumpulan sosial. Dalam hal ini, dasar pembuktian dalam pembuatan akta jual beli dianggap lengkap karena meliputi sertifikat tanah yang asli. Pembuatan Akta Jual Beli sebelum melibatkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Properti) merupakan suatu prosedur administratif wajib yang menjadi landasan pencatatan perubahan informasi kepemilikan properti dalam sistem pendaftaran tanah. Akta jual beli tersebut berfungsi sebagai bukti tertulis atas dilaksanakannya suatu perjanjian jual beli tanah.</p> <p>4. Perbedaan Penelitian :  Peneliti sebelumnya mengkaji tentang akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional beserta tanggung jawab PPATnya. Sementara objek yang diteliti oleh penulis adalah bagaimana akibat hukum bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab dari PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.</p>
2.	Lilati Shofianah Agustin, Tesis, 2020, Pasca Sarjana Fakultas	1. Judul Penelitian : Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil

	<p>Hukum Universitas Islam Indonesia<sup>19</sup></p>	<p>2. Masalah Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bagaimana tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta notariil?</li> <li>b) Apakah akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan dengan akta pembatalan Notariil?</li> </ul> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) PPAT didalam membuat akta jual beli tanah harus senantiasa mengedepankan kode etik dan peraturan jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998, jika terdapat kondisi dimana notaris melakukan pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT dikarenakan PPAT terlalu awal memberikan penomoran akta jual beli dan pihak pembeli telah membayar sejumlah uang untuk membayar pajak sedangkan surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman belum terbit, maka berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU BPHTB, PPAT harus membayar sejumlah denda, dan Notaris tidak membuat pembatalan akta jual beli dengan akta notariil.</li> <li>b) Akta jual beli yang telah didaftarkan pada kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman seharusnya tidak dilakukan pembatalan dengan akta notariil akibat salah atau terlalu awal memberikan penomoran pada akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT dan telah ditandatangani dan dibacakan kepada para pihak, serta yang dibuat sebelum terbitnya surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan 117 (SSPD-BPHTB) tidak dapat dibatalkan disebabkan suatu pajak</li> </ul>
--	---	--

<sup>19</sup> Lilati Shofianah Agustin, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil", *Tesis*, Magister Hukum UII Yogyakarta, 2020

		<p>terutang yang telah dibayarkan mendapatkan surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yang menyatakan kurang bayar, karena proses pendaftaran akta jual beli itu bukan proses perdata, melainkan proses administrasi. Bahwa tahapan-tahapan yang ada dalam proses jual beli tanah seharusnya dilakukan secara bertahap, sehingga dalam hal ini harus menunggu hasil validasi SSPDBPHTB yang dikeluarkan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman terlebih dahulu tanpa harus membuat akta jual beli tanah yang baru (akta pembatalan jual beli tanah yang dibuat dengan akta notariil).</p> <p>4. Perbedaan Penelitian :</p> <p>Peneliti sebelumnya mengkaji tentang proses jual beli tanah dalam melaksanakan pembayaran serta penghitungan SSPD BPHTB, lalu bagaimana tanggung jawab PPAT tersebut jika akta peralihan jual beli yang telah dibuat dihadapannya dapat dibatalkan dengan akta pembatalan notariil. Kemudian objek yang diteliti adalah bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta peralihan jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta notariil dan akibat hukum akta peralihan jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan dapat dibatalkan dengan akta pembatalan notariil. Hasil analisis tersebut diperoleh berdasarkan wawancara langsung dengan PPAT di desa/kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Sementara objek yang diteliti oleh penulis adalah bagaimana akibat hukum bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab dari PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.</p>
3.	Lisca Vontya Arifin, Tesis, 2020, Pasca Sarjana Fakultas	<p>1. Judul Penelitian :  Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah</p>

	<p>Hukum Universitas Islam Indonesia<sup>20</sup></p>	<p>2. Masalah Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Mengapa banyak akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan pada kuasa menjual notariil?</li> <li>b) Bagaimana mekanisme dan legalitas akta kuasa menjual notariil dalam peralihan hak atas tanah?</li> </ul> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Untuk melakukan perbuatan jual beli, seseorang perlu mempunyai akta kuasa yang telah disahkan dan disahkan oleh Notaris. Meskipun tidak ada peraturan eksplisit yang mengatur hal ini, perlu dicatat bahwa penggunaan surat kuasa yang dibuat secara pribadi untuk tujuan menjual properti sulit untuk divalidasi dan diterapkan karena risiko keasliannya. Sebelum membuat akta kuasa, pejabat Notaris akan menanyakan maksud dan tujuan dibuatnya akta kuasa tersebut. Notaris juga meminta keterangan identitas semua pihak yang terlibat, khususnya Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari orang yang memberi dan menerima kuasa, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pasangan dari orang yang memberi kuasa, Keluarga. Kartu (KK) orang pemberi kuasa, atau akta nikah. Dokumen-dokumen tersebut diperlukan untuk memenuhi kewajiban dan persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, Notaris akan menanyakan syarat-syarat khusus apa saja yang telah disepakati oleh para pihak, yang selanjutnya dapat dituangkan dalam akta.</li> <li>b) Dalam konteks peralihan hak, dianut asas memo plus juris yang berarti melindungi pemegang hak yang sah. Selain itu juga diakui adanya asas itikad baik yang berupaya melindungi pihak-pihak yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik</li> </ul>
--	---	---

<sup>20</sup> Lisca Vontya Arifin, "Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah", *Tesis*, Magister Hukum UII Yogyakarta, 2020

		<p>dari pihak yang dapat dicurigai sebagai pemilik yang sah. Pendekatan tersebut digunakan untuk memberikan potensi pembuktian pada peta dan pencacahan yang komprehensif di Kantor Pertanahan. Legalitas kuasa yang terdapat Akta Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk akta otentik yang sah atau legal jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual 76 belinya oleh PPAT, namun kuasa mtlak yang mengikuti perjanjian pokoknya yang dalam hal ini akta Pengikatan Jual Beli bukanlah termasuk dalam larangan yang terdapat dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 karena kuasa tersebut diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak khususnya pihak pembeli.</p> <p>4. Perbedaan Penelitian :</p> <p>Penelitian-penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kewenangan untuk melakukan transaksi penjualan mengharuskan adanya surat kuasa yang telah disahkan dengan baik oleh notaris. Meskipun memang benar bahwa tidak ada peraturan yang jelas yang mengatur hal ini, namun sulit untuk mendukung kemampuan untuk menandatangani surat kuasa secara pribadi untuk tujuan penjualan, karena hal ini mengandung risiko yang melekat sehingga membuatnya tidak praktis. Sebelum menandatangani surat kuasa dan melakukan peralihan hak, perlu diperhatikan konsep hukum nota dan yurisprudensi. Asas nota kesepahaman bertujuan untuk menjaga kepentingan pemegang hak yang sah, sedangkan asas itikad baik berupaya melindungi individu yang memperoleh hak dengan itikad baik dari pihak yang diduga</p>
--	--	--

		<p>sebagai pemegang hak. Kajian penulis terfokus pada akibat hukum yang timbul karena adanya kekurangan hukum dalam akta peralihan hak atas tanah, khususnya dalam hal proses pendaftaran di Kantor Pertanahan tertunda. Selain itu, penulis mengeksplorasi tanggung jawab PPAT dalam keadaan seperti itu. Sementara objek yang diteliti oleh penulis adalah bagaimana akibat hukum bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab dari PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.</p>
4.	<p>Devendra Dovianda Priyono, Tesis, 2020, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia<sup>21</sup></p>	<p>1. Judul Penelitian : Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasar Putusan Pengadilan (Studi Putusan Perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT.Yyk)</p> <p>2. Masalah Penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan?</li> <li>b) Dasar pertimbangan hukum apakah yang digunakan hakim dalam memutuskan pembatalan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan?</li> </ol> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Penerapan prinsip kehati-hatian wajib dan harus dilakukan dan diterapkan oleh pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Kode Etik PPAT Pasal 3 tentang kewajiban. PPAT dalam membuat akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan, PPAT harus lebih mengekspresikan diri dan mempunyai rasa ingin tahu yang berlebih sepanjang</li> </ol>

<sup>21</sup> Devendra Dovianda Priyono, "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasar Putusan Pengadilan (Studi Putusan Perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT.Yyk)", *Tesis*, Magister Hukum UII Yogyakarta, 2020

		<p>masih berkaitan dengan pembuatan kedua akta tersebut agar supaya tidak terjadi sengketa atau salah satu pihak mengalami kerugian atas akta yang dibuat tersebut. jika PPAT tidak bertindak hati-hati yang mengabaikan kerugian salah satu pihak dalam kata nya tersebut maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum yang mengakibatkan ata PPAT menjadi akta di bawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.</p> <p>b) Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara pembatalan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan yang tertuang dalam pertimbangan hakim yaitu perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan penyalahgunaan keadaan. Dasar hukum yang digunakan hakim tersebut sudah tepat karena berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah diatas yang sudah dibuktikan di persidangan dengan saksi dan alat bukti lainnya, Tergugat I, II, dan III memang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan kepada Badirah (Pengugat I) karena kondisinya yang sudah tua sedang sakit dan tidak bisa baca tulis serta ditakut-takuti dengan kata bohong sehingga terjadilah jual beli hak atas tanah tersebut. Hakim mengakatan oleh karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan atas dasar perbuatan melawan hukum dan penyalahgunaan kehendak maka perjanjian tersebut beserta akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan menjadi tidak ada kekuatan hukum. Menurut peneliti, perjanjian jual beli tersebut juga telah melanggar syarat sah perjanjian yaitu pada syarat subjektif dan oleh karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.</p>
--	--	--



		<p>4. Perbedaan Penelitian :</p> <p>Peneliti sebelumnya mengkaji bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT dan Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara pembatalan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan yang tertuang dalam pertimbangan hakim yaitu perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan penyalahgunaan keadaan. Yang di teliti oleh penulis adalah bagaimana akibat hukum bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab dari PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.</p>
5.	<p>Purna Noor Aditama, Tesis, 2017, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia<sup>22</sup></p>	<p>1. Judul Penelitian : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli</p> <p>2. Masalah Penelitian:</p> <p>a) Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli?</p> <p>b) Bagaimanakah upaya-upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli?</p> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <p>a) PPAT mempunyai tanggung jawab untuk menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi tanah. Tanggung jawab ini meliputi pemenuhan hak dan kewajiban penjual dan pembeli, terhitung sejak akta</p>

<sup>22</sup> Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Tesis*, Magister Hukum UII Yogyakarta, 2017

		<p>jual beli ditandatangani di hadapan PPAT. PPAT juga bertanggung jawab mengawasi proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan memastikan pembeli menerima sertifikat hak atas tanah sesuai dengan yang diinginkan. Dengan memenuhi tanggung jawab tersebut, PPAT bertujuan untuk mencegah timbulnya tuntutan atau tuntutan hukum di kemudian hari akibat perubahan kepemilikan tanah, sehingga memberikan rasa aman baik bagi pembeli maupun penjual dalam menjalankan perannya masing-masing.</p> <p>b) PPAT telah melakukan upaya untuk menjamin perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum jual beli. Upaya tersebut terutama terfokus pada pemenuhan syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berkaitan dengan syarat-syarat hukum jual beli. Syarat-syarat tersebut antara lain terpenuhinya legal standing, adanya perjanjian, dapat dibuatnya perjanjian, keterlibatan barang-barang tertentu yang diperbolehkan, dipenuhinya persyaratan peralihan hak atas tanah, dan verifikasi BPHTB pajak dan PPh. Perlu diketahui bahwa peralihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada hukum adat, sehingga jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat yaitu dilakukan secara tunai, jelas, dan nyata.</p> <p>4. Perbedaan Penelitian :</p> <p>Riset sebelumnya telah menyelidiki sifat tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjamin perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, serta upaya yang dilakukan oleh PPAT dalam memberikan perlindungan hukum dalam proses hukum. Kemudian yang di teliti oleh penulis adalah bagaimana akibat hukum bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab</p>
--	--	---

		dari PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.
--	--	--

## **E. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan Pustaka menjelaskan secara sistematis dan logis hubungan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu, atau dengan buku-buku mengenai topik yang akan diteliti. Agar penelitian ini terarah, untuk itu perlu mengkaji dan menjelaskan permasalahan yang terdapat dalam latar belakang dalam suatu tinjauan pustaka. Dalam penelitian kali ini peneliti akan membahas tentang apa akibat hukumnya bila terdapat cacat pada pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang dan tanggung jawab PPAT dalam mengatasi keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kota Tangerang.

### **1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum**

Tanggung jawab merupakan sebuah dasar yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang karena hal tersebut akan menimbulkan kewajiban kepada orang lain untuk memberikan pertanggung jawabannya tersebut. Menurut Andi Hamzah, tanggung jawab merupakan kewajiban bagi seseorang yang harus dilakukan, karena tanggung jawab merupakan bentuk sinergitas antara hak dan kewajiban seseorang.<sup>23</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas tindakan yang dilakukan oleh individu atau kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Pengertian tanggung jawab hukum

---

<sup>23</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Yogyakarta, Ghalia Indonesia, 2015

berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas tindakan yang dilakukan oleh individu atau kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggung jawab hukum merupakan suatu konsep yang erat kaitannya dengan pengertian kewajiban hukum. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas seseorang atas tindakan tertentu, serta potensi konsekuensi yang mungkin mereka hadapi jika tindakannya dianggap batal demi hukum. Biasanya, dalam kasus di mana sanksi dikenakan pada pelaku utama, individu bisa terlibat dalam argumentasi sebagai akibat dari tindakan mereka sendiri. Dalam hal ini topik tanggung jawab hukum identik dengan topik kewajiban hukum.<sup>24</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan pengertian kewajiban hukum, dimana seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu dan dapat menghadapi akibat hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan tanggung jawab hukumnya. Konsep ini selanjutnya bisa dikategorikan menjadi tanggung jawab individu dan tanggung jawab kolektif. Tanggung jawab individu berkaitan dengan pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukannya secara pribadi, sedangkan tanggung jawab kolektif mengacu pada pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh individu lain.<sup>25</sup>

Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab mengacu pada kewajiban individu untuk menahan diri dari melakukan tindakan yang melanggar undang-undang. Penting untuk dicatat bahwa tindakan yang melanggar hukum mencakup perilaku

---

<sup>24</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Nusa Media, Bandung, 1971, hlm 95

<sup>25</sup> Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010, hlm. 48

yang lebih luas daripada tindakan kriminal saja. Perbuatan tersebut tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan hukum pidana, namun juga mencakup pelanggaran terhadap undang-undang hukum lainnya dan bahkan asas hukum yang tidak terkodifikasi. Ketentuan perundang-undangan mengenai tindakan melawan hukum dirancang dengan tujuan untuk melindungi individu dan memastikan bahwa restitusi yang sesuai diberikan kepada mereka yang menderita kerugian.<sup>26</sup>

## **2. Pengertian PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah orang yang diangkat oleh pemerintah, meskipun tidak menerima imbalan dari pemerintah, namun mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta yang sah menurut hukum berlandaskan perjanjian-perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak pribadi kepada orang lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menguraikan peranan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh Pemerintah untuk membuat atau membuat akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah. Pasal 1 ayat (1) peraturan ini mendefinisikan PPAT sebagai pejabat yang disertai tanggung jawab untuk membuat atau membuat akta otentik yang berkaitan dengan transaksi hukum Hak Atas Tanah. Selain itu, pada ayat (5) dipertegas bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti sah hak atas tanah dan hak satuan atas rumah susun.

---

<sup>26</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Nusa Media, Bandung, 2008, hlm. 136

Berlandaskan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat ketentuan mengenai peranan dan tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta pelaksanaannya. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang ini secara tegas menetapkan status PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pertanahan tertentu. Penjelasan umum yang terdapat pada angka 7 Undang-undang tersebut menegaskan bahwa akta-akta yang dihasilkan oleh PPAT dianggap autentik.<sup>27</sup> Karena sebagai pejabat publik, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT dianggap autentik, artinya apabila ada permasalahan dengan akta PPAT tersebut, pengadilan tidak perlu meneliti kebenaran isi, tanggal penandatanganan, atau keabsahannya. tanda tangan para pihak. Hal ini berlaku sepanjang tidak terdapat bukti-bukti adanya pemalsuan, penipuan, atau keadaan-keadaan lain yang menyebabkan akta tanah itu batal demi hukum atau mengharuskan pembatalannya.<sup>28</sup>

### **3. Pengertian Akta Peralihan Hak Atas Tanah**

Tujuan utama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 3, ialah untuk mewujudkan suatu sistem pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan orang-orang yang mempunyai hak atas tanah, termasuk yang berkenaan dengan bidang-bidang tanah tertentu, rumah susun. unit, dan hak-hak lain yang telah didaftarkan. Peraturan ini bertujuan untuk mempermudah proses pembuktian status seseorang sebagai pemegang sah hak-hak tersebut:

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 170

<sup>28</sup> A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 18

- a. Untuk memfasilitasi aksesibilitas data penting terkait bidang tanah dan unit apartemen yang terdaftar bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk lembaga pemerintah. Hal ini akan memungkinkan mereka secara efisien memperoleh informasi yang diperlukan untuk melakukan kegiatan hukum;
- b. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>29</sup>

Hal ini berkaitan dengan pengelolaan data pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada keterangan fisik atau hukum mengenai obyek tanah yang didaftarkan. Orang yang memegang hak tersebut wajib mencatat setiap perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan di wilayahnya masing-masing. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis.

Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisiknya diatur dalam ayat (3). Kemudian apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah yang akan diperjualbelikan, maka Hak Miliknya tersebut akan berpindah apabila telah dibuatkan akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut, yang kemudian akan dilanjutkan dengan pendaftaran pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>30</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 PPAT mengharuskan penyerahan akta PPAT beserta dokumen penyertanya kepada kepala kantor pertanahan. Selain itu, PPAT wajib memberitahukan kepada penerima hak tentang permohonan pendaftaran tanah, disertai dengan akta PPAT

---

<sup>29</sup>Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>30</sup>Lihat Pasal 94, *Ibid*

dan berkas-berkas yang bersangkutan. Penyerahan dokumen tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional harus disertai dengan tanda terima.<sup>31</sup>

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam UUPA, yang terpenting adalah apa yang harus diperbuat oleh orang yang berhak menerima hak atas tanah hak milik tersebut. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah akta jual beli (PPAT) beserta sertipikat atas tanah tersebut, guna pencatatan dalam daftar buku tanah.<sup>32</sup>

#### **4. Pengertian Akta Otentik**

Pasal 1868 KUH Perdata mendefinisikan pengertian akta otentik sebagai suatu instrumen hukum yang dibuat menurut bentuk yang telah ditetapkan, baik oleh atau di hadapan pejabat umum yang diberi kuasa di tempat pelaksanaannya. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal ini, suatu akta otentik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: harus dibuat menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang, baik oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang yang khusus ditunjuk untuk melaksanakannya. akta tersebut, dan harus dibuat di wilayah hukum Notaris yang berwenang.

Kewenangan notaris khususnya berkaitan dalam hal pembuatan akta otentik harus berdasarkan pada ketentuan ataupun aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta otentik khususnya yang diatur dalam Undang-Undang

---

<sup>31</sup> Lihat Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang

<sup>32</sup> Lihat Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit*



Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta autentik menganut asas *acta publica probant sese ipsa*, yaitu akta yang menyatakan dirinya sebagai akta yang sah dan memenuhi kriteria yang telah ditentukan, dianggap autentik atau sah. Maka dari itu, tanda tangan seorang pejabat dianggap asli sampai ada bukti sebaliknya. Jika ada yang menyangkal maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini berbeda halnya dengan akta dibawah tangan dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta dibawah tangan tersebut, ketentuan ini terikat pada ketentuan khusus yang diatur dalam Pasal 138 HIR, 164 Rbg dan 148 Rv. Dari penjelasan itu nyatalah bahwa akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.<sup>33</sup>

Akta otentik berfungsi sebagai bukti yang meyakinkan bagi para pihak, serta ahli warisnya atau orang perseorangan yang memperoleh hak dari para pihak. Kekuatan pembuktian suatu akta otentik berasal dari gabungan berbagai kekuatan pembuktian dan syarat-syarat yang dituangkan di dalamnya. Apabila salah satu dari kekuatan pembuktian atau syarat-syarat tersebut tidak ada, maka akta autentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang utuh dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Akibatnya, akta tersebut akan kehilangan keasliannya dan tidak lagi dianggap sebagai akta otentik.

---

<sup>33</sup> Tri Yanty Sukanty Arkiang, Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, Keadilan Progresif, Volume 2 Nomor 2, September 2011, hlm. 200

Keaslian suatu akta ditentukan oleh kekuatan bukti fisik, formil, dan materiilnya. Kekuatan akta kelahiran mengacu pada pembuktian yang didasarkan pada kondisi akta kelahiran itu sendiri. Menurut asas *acta publica probant sese ipsayang*, suatu akta kelahiran dianggap autentik apabila tampak sebagai akta yang sah dan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>34</sup> Asas ini didukung oleh Pasal 1871 KUH Perdata (KUHPerdata) atau Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg) yang menyatakan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang lengkap mengenai isinya, tetapi juga mempunyai hubungan langsung dengan isi pokoknya. bukan sekedar narasi belaka.

##### **5. Perspektif Islam Tentang Akta Otentik dan Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*rasarru*) sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta (*property right*) dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyät alkhamis* Tanah, di samping sebagai instrumen ekonomis, juga mempunyai kandungan sosial-humanistik Oleh karena itu, Islam melarang praktek monopoli asset/harta. Dengan demikian, pemilikan harta oleh seseorang haruslah disertai dengan pertanggungjawaban secara moral dan sosial.

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lain dalam konteks yuridis maupun etika sosial haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek- aspek yang

---

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2000, hlm. 9

bersifat sosial. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadis Nabi tentang fungsi-fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan-kepentingan orang lain dan *public sphere* (ruang publik).<sup>35</sup>

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan atas tanah di atas, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama, hak milik individu (*al-milkiyah al-khāṣṣah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyyah al-'ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu, Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki oleh negara sebagai lembaga yang diberi ihsan oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama. Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan.

## **F. Definisi Operasional**

### **1. Tanggung Jawab Hukum**

Tanggung jawab hukum adalah suatu keadaan dimana PPAT berkewajiban untuk menanggung segala sesuatu yang telah terjadi dan dialami. PPAT bertanggungjawab untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan,

---

<sup>35</sup> Jurnal Al-manahij Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia, Ridwan, Jakarta, 2013

jika kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang menghadap kepada PPAT atau pihak lain yang bersangkutan.<sup>36</sup>

## **2. PPAT**

Pejabat Umum yang bertugas mengurus dan menerbitkan akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang diberi wewenang oleh Badan Pertanahan Nasional, disebut sebagai PPAT (Pasal 1 angka 1 PP 37/1998).<sup>37</sup>

## **3. Akta Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah**

Merujuk pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan sebuah akta atau dokumen yang bersifat otentik dan dibuat oleh PPAT terhadap urusan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta jual beli ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan sebagai alat bukti yang sah.<sup>38</sup>

**Jadi yang dimaksud dengan Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam penelitian ini adalah jika terdapat cacat pada pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT maka PPAT harus bertanggung jawab secara sah terhadap kesalahan-kesalahan yang terdapat pada akta otentik tersebut.**

---

<sup>36</sup> Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133

<sup>37</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT)

<sup>38</sup> Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 38

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Metode yang digunakan dalam pembuatan tugas akhir ini menggunakan metode hukum doktrinal atau hukum normatif. Pengertian dari hukum doktrinal sendiri atau hukum normatif yaitu penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengonsep dan/atau sang pengembangnya. Ada berbagai doktrin yang pernah dianut dan dikembangkan dalam kajian-kajian hukum, mulai dari doktrin klasik, yang dikenali sebagai doktrin (aliran) hukum alam kaum filosofis dan doktrin (aliran) positivisme para yuris-legis sampai ke doktrin historis dan doktrin realisme-fungsionalisme para ahli hukum yang terbilang kaum realis. Hukum normatif ialah metodologi riset ilmiah yang dimanfaatkan untuk memastikan kebenaran suatu permasalahan hukum melalui penerapan penalaran hukum normatif. Normatif disini artinya penelitian ini melakukan peninjauan dari sumber doktriner/kepustakaan.<sup>39</sup>

Penelitian ini beranjak dari akta peralihan jual beli hak atas tanah yang terlambat didaftarkan pada kantor pertanahan yang memiliki cacat hukum didalamnya sehingga menimbulkan akibat hukum dan pertanggungjawaban dari PPAT. Agar kedepannya akta otentik itu dapat menjadi alat bukti yang sempurna untuk dikemudian harinya.

### **2. Pendekatan Penelitian**

---

<sup>39</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2007, hlm. 25

Metodologi riset yang dimanfaatkan dalam riset ini meliputi pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang melibatkan peninjauan komprehensif terhadap ketentuan dan peraturan konstitusi terkait dengan permasalahan hukum yang sedang diselidiki. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengkaji konsistensi dan kesesuaian antara undang-undang yang berbeda, serta hubungan antara undang-undang dan asas-asas hukum yang mendasar.<sup>40</sup> Di sisi lain, pendekatan konseptual didasarkan pada perspektif dan doktrin yang mapan dalam bidang ilmu hukum. Melalui pendekatan ini, para peneliti bertujuan untuk menghasilkan wawasan hukum, kerangka konseptual, dan prinsip-prinsip hukum terkait. Pemahaman menyeluruh terhadap perspektif dan doktrin ini menjadi landasan untuk membangun argumen persuasif dalam mengatasi permasalahan yang ada.<sup>41</sup>

### **3. Objek Penelitian**

Akibat hukum yang ditimbulkan bila adanya cacat pada pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan pada kantor pertanahan dan tanggung jawab PPAT terhadap akta peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan.

### **4. Bahan Hukum Penelitian**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Semua dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak-pihak yang berwenang antara lain, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan

---

<sup>40</sup> Ibid., hlm. 58

<sup>41</sup> Ibid., hlm. 60

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder dapat diperoleh dari hasil penelitian hukum, permasalahan di dalam skripsi, dan hasil ilmiah dari kalangan hukum. Bahan hukum sekunder pada riset ini antara lain, buku-buku mengenai hukum perdata, akta otentik, hukum perjanjian, peraturan jabatan PPAT dan buku-buku, jurnal, ataupun literatur lainnya yang terkait dalam pembahasan penelitian ini.

#### **c. Bahan Hukum Tertier**

Bahan hukum tersier mencakup sumber pengajaran dan penjelasan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier yang penulis gunakan seperti kamus hukum, serta bahan-bahan lainnya di luar bidang hukum yang mungkin relevan dan dapat menjadi tambahan data untuk pembuatan skripsi ini.

### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum diperoleh dengan cara studi kepustakaan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal-jurnal atau skripsi yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

### **5. Analisis Bahan Hukum**

Metode analisis bahan hukum yang dimanfaatkan pada riset ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengemukakan data dan informasi yang diperoleh dari penelitian yang telah diklasifikasikan sesuai dengan persoalan pada riset ini, kemudian hasil klasifikasi tersebut disistematikan sehingga bahan hukum yang telah disistematikan dapat dianalisis untuk dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan kesimpulan dari skripsi yang telah dibuat dan diteliti oleh penulis.

#### **H. Kerangka Skripsi**

Penyusunan penelitian ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri atas empat bab, yaitu:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

BAB I memuat: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Tinjauan Pustaka, Definisi Operasional, dan Metode Penelitian.

#### **BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS PPAT DAN AKTA OTENTIK ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

BAB II Tinjauan Umum yang memuat dan membahas penjelasan tentang teori-teori, hasil penelitian, dan pendapat para ahli pada fokus penelitian. Bahwa Tinjauan Umum bukanlah kumpulan dari teori-teori yang ada, melainkan dari teori yang sangat relevan dan sesuai dengan penelitian yang dilakukan untuk mendukung penelitian maka diperlukan adanya kerangka teoritis.

#### **BAB III: AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNG JAWAB PPAT**



BAB III adalah memuat dari hasil analisis riset dan pembahasan terhadap akibat hukum bila terdapat cacat pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan pada kantor pertanahan yang telah dibuat oleh PPAT serta tanggungjawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta tersebut.

#### **BAB IV: PENUTUP**

BAB IV adalah bagian penutup yang memuat kesimpulan dan saran yang didapat dari hasil rumusan masalah yang telah dibahas di bab III.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS PPAT DAN AKTA OTENTIK**  
**ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Tinjauan umum tentang akta peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan pada kantor pertanahan Kota Tangerang

**A. Tanggung Jawab Hukum**

Tanggung jawab merupakan sebuah dasar yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang karena hal tersebut akan menimbulkan kewajiban kepada orang lain untuk memberikan pertanggung jawabannya tersebut. Menurut Andi Hamzah, tanggung jawab merupakan kewajiban bagi seseorang yang harus dilakukan, karena tanggung jawab merupakan bentuk sinergitas antara hak dan kewajiban seseorang.<sup>42</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas kegiatan yang dilakukan oleh individu atau badan kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Pengertian tanggung jawab hukum berkaitan dengan akuntabilitas dalam kerangka hukum atas kegiatan yang dilakukan oleh individu atau badan kolektif yang melanggar hukum yang telah ditetapkan. Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggung jawab hukum merupakan suatu konsep yang erat kaitannya dengan konsep kewajiban hukum. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan gagasan bahwa seseorang memiliki akuntabilitas atas aktivitas tertentu, dan dapat menghadapi tindakan hukuman jika

---

<sup>42</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Yogyakarta, Ghalia Indonesia, 2015

tindakannya bertentangan dengan norma atau peraturan yang telah ditetapkan. Biasanya, ketika sanksi ditujukan secara khusus kepada pelaku, individu memikul tanggung jawab atas tindakannya sendiri. Dalam hal ini topik tanggung jawab hukum identik dengan topik kewajiban hukum.<sup>43</sup>

Pengertian tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan konsep kewajiban hukum, dimana seseorang bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu dan bisa menghadapi akibat hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan tanggung jawab hukumnya. Konsep ini selanjutnya bisa dikategorikan menjadi tanggung jawab individu dan tanggung jawab kolektif. Tanggung jawab individu berkaitan dengan pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukannya secara pribadi, sedangkan tanggung jawab kolektif mengacu pada pertanggungjawaban individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh individu lain.<sup>44</sup>

Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab mengacu pada kewajiban individu untuk menahan diri dari melakukan tindakan yang melanggar undang-undang. Penting untuk dicatat bahwa tindakan yang melanggar hukum mencakup perilaku yang lebih luas daripada tindakan kriminal saja. Selain bertentangan dengan hukum pidana, perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum lainnya, termasuk yang tidak dikodifikasikan secara tegas, juga dianggap melanggar hukum. Ketentuan perundang-undangan mengenai perbuatan melawan hukum dirancang untuk melindungi kepentingan pihak yang dirugikan dan memfasilitasi penerimaan kompensasi yang sesuai.

---

<sup>43</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Nusa Media, Bandung, 1971, hlm 95

<sup>44</sup> Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010, hlm. 48

Menurut Kranenburg dan Vegtig, terdapat dua teori mendasar mengenai akuntabilitas resmi.<sup>45</sup> Teori pertama yang dikenal dengan *fautes de personalles* menyatakan bahwa pejabat yang menimbulkan kerugian pada pihak ketiga bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian tersebut. Berlandaskan teori ini, beban akuntabilitas dibebankan pada aktor individu dan bukan pada organisasi yang mereka wakili. Teori kedua, yang dikenal dengan *fautes de services*, menyatakan bahwa instansi yang mempekerjakan pejabat tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh pihak ketiga. Dalam teori ini, akuntabilitas dikaitkan dengan posisi yang dipegang oleh individu dan bukan pada individu itu sendiri. Pembagian tanggung jawab atas kerugian harus disesuaikan dengan berat ringannya kesalahan yang dilakukan, baik kesalahan besar maupun kecil. Tingkat keparahan dan implikasi suatu kesalahan berperan dalam menentukan tingkat tanggung jawab yang harus dipikul.

Dalam bukunya yang berjudul “Etika Profesi Hukum”, Abdulkadir Muhammad menyajikan kategorisasi berbagai bentuk tanggung jawab. Secara khusus, dua jenis tanggung jawab hukum dibahas.<sup>46</sup> Jenis yang pertama disebut tanggung jawab hukum, yang berkaitan dengan pemenuhan kewajiban seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawab hukum seorang PPAT yang dituangkan dalam Pasal 45 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 merupakan wujud tanggung jawab profesional dalam kaitannya dengan perannya sebagai PPAT.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 365

<sup>46</sup> Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Cetakan Pertama, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 64

<sup>47</sup> Lihat Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006

PPAT juga terikat oleh tanggung jawab moral yang mencakup perilaku etis baik di dalam maupun di luar kantor. Perilaku etis ini diatur dalam Kode Etik IPPAT yang wajib dipahami dan dipatuhi oleh seluruh anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas profesinya dan dalam berperilaku sehari-hari. Pasal 3 Kode Etik IPPAT menguraikan secara panjang lebar tentang kewajiban, larangan, dan potensi sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT apabila terjadi pelanggaran. Selain itu, Pasal 4 Kode Etik PPAT mengatur larangan.

Pasal 6 Kode Etik IPPAT menguraikan potensi sanksi yang dapat dijatuhkan kepada individu PPAT yang melanggar Kode Etik yang telah ditetapkan. Sanksi tersebut antara lain berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT, pengusiran tetap dari keanggotaan IPPAT (onsetting), dan pemberhentian tidak dengan hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) lebih lanjut mengatur bahwa pengenaan sanksi bergantung pada sifat atau kategori pelanggaran yang dilakukan oleh anggota.<sup>48</sup>

Teori tanggung jawab tersebut berkaitan dengan kewajiban PPAT dalam kedudukannya sebagai pegawai negeri, yang bertugas melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menguraikan peraturan-peraturan yang mengatur tentang kedudukan PPAT. Selain itu, Kode Etik IPPAT dan peraturan terkait di bidang hukum perdata juga menjadi pedoman dalam berperilaku PPAT. Kewajiban Notaris timbul apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan dalam menjalankan perannya sebagai Notaris, sehingga menimbulkan akibat yang merugikan bagi pihak lain yang meminta bantuan jasa Notaris. Dalam

---

<sup>48</sup> Lihat Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

hal Notaris (PPAT) diduga melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam menjalankan tanggung jawab kedinasan, maka perlu dilakukan penyelidikan terhadap penyebab permasalahan tersebut. Investigasi ini harus fokus pada penentuan apakah PPAT mematuhi undang-undang dan peraturan terkait saat melaksanakan tugas resminya, dan juga mengakui bahwa peran PPAT hanya sebatas memformalkan niat pihak-pihak yang terlibat. Orang perseorangan atau badan yang mengadakan suatu perjanjian kontrak, sehingga memikul kewajiban atau mengadakan suatu perjanjian, lazim disebut dengan pihak-pihak yang bukan PPAT (Partij Akta).

Menurut Marwan dan Jimmy, transparansi dalam rangka pembentukan kebijakan publik mencakup adanya keterbukaan, penyediaan informasi yang memadai, serta akurasi dan presisi.<sup>49</sup> Akuntabilitas, di sisi lain, mengacu pada proses atau pendekatan manajemen yang memungkinkan pelaporan transparan kepada publik, sesuai dengan prinsip akuntansi yang ditetapkan dan undang-undang serta peraturan terkait.<sup>50</sup>

Menurut Suharso dan Ana, transparansi merupakan ciri khas dan nyata.<sup>51</sup> Akuntansi, sebagai teori administratif, berkaitan dengan tanggung jawab pendokumentasian.<sup>52</sup> Transparansi juga bisa dipahami sebagai aksesibilitas informasi mengenai tindakan dan akuntabilitas, yang penting untuk memastikan bahwa kewajiban dan wewenang dilaksanakan sesuai dengan peraturan terkait.

---

<sup>49</sup> Marwan dan Jimmy, *loc. cit*

<sup>50</sup> Marwan dan Jimmy, *loc. cit*

<sup>51</sup> Suharso dan Ana, *loc. cit*

<sup>52</sup> Suharso dan Ana, *loc. cit*

Dalam studinya, Karjani Dt Maani mengusulkan metodologi untuk mengevaluasi transparansi dan akuntabilitas.<sup>53</sup> Langkah pertama ialah memahami kegiatan yang dilakukan oleh PPAT (Pejabat Penyampai Tanah) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, mulai dari interaksi awal dengan pihak-pihak yang terkait hingga penandatanganan akhir akta tersebut.

Selain itu, penting untuk menyelidiki motif yang melatarbelakangi tindakan PPAT tersebut. Salah satu contohnya ialah pembuatan Akta Jual Beli yang nilai transaksinya tidak sesuai dengan maksud pihak-pihak yang terlibat, namun PPAT tetap melanjutkan pelaksanaannya. Selain itu, PPAT mungkin mengetahui adanya penyimpangan namun memilih untuk mengabaikannya. Apabila PPAT menyadari adanya penyimpangan namun memilih untuk mengabaikannya, maka masuk akal bahwa PPAT telah memberikan nasihat hukum pada awal adanya indikasi yang menunjukkan bahwa nilai transaksi yang disebutkan tidak mencerminkan nilai sebenarnya secara akurat. Alasan atau keadaan yang mendasari keputusan dibuatnya Akta Jual Beli dengan nilai transaksi yang tidak tepat memerlukan pertimbangan yang matang.

Ketiga, penting untuk mempertimbangkan apakah aktivitas tersebut dapat dipahami atau dianggap masuk akal. Aspek ini memerlukan penelaahan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, pendaftaran tanah, transaksi tanah, dan pemahaman yang komprehensif terhadap bidang ilmu lain yang relevan.

---

<sup>53</sup> Karjuni Dt Maani, "Transparansi dan Akuntabilitas dalam Pelayanan Publik", *Demokrasi*, Vol III, 2011

Bidang kajian yang dipertimbangkan berkaitan dengan administrasi publik atau administrasi negara, karena mencakup konsep pemerintahan yang efektif. Transparansi dan akuntabilitas dalam penyediaan pelayanan publik memerlukan pembentukan rasio yang jelas dan bertanggung jawab antara PPAT dan mitra birokrasi yang bergerak di sektor pertanahan. Dasar pemikiran digunakannya Akta Jual Beli ialah karena statusnya sebagai akta otoritatif yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu transaksi yang mengikat secara hukum yang melibatkan peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli. Pembuatan Akta Jual Beli merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari proses pendaftaran tanah. Kewenangan pengaturan pertanahan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat berada pada pemerintah sebagaimana diatur dalam UUD 1945. PPAT, atau Notaris Akta Tanah, berperan sebagai kolaborator utama pemerintah dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Peran ini melibatkan kemitraan yang erat dengan Kantor Pertanahan, serta entitas terkait lainnya seperti KPP (Kantor Pajak Daerah) dan BKAD (Badan Pengelola Aset Daerah). Penting untuk dicatat bahwa pelaksanaan Akta Jual Beli bergantung pada pembayaran penuh harga transaksi baik oleh penjual maupun pembeli. Selain itu, penyerahan tanda terima dan bukti pembayaran pajak PPh dan BPTHB juga menjadi prasyarat dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Penilaian terhadap keterbukaan dan akuntabilitas dalam Akta Jual Beli yang dilakukan oleh atau di hadapan PPAT bergantung pada ketaatan pada peraturan perundang-undangan dan prinsip etika yang berlaku dalam transaksi tersebut.



## B. PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah orang yang diangkat oleh pemerintah, meskipun tidak menerima imbalan dari pemerintah, namun mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta yang sah menurut hukum berlandaskan perjanjian-perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak pribadi kepada orang lain.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan yang mengatur tentang pejabat yang bertanggung jawab membuat akta tanah, Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa PPAT ialah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta tanah. kewenangan Pemerintah untuk membuat atau membuat rancangan akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang berkaitan dengan hak atas tanah,<sup>54</sup> Selain itu, pada ayat (5) dipertegas bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti otentik baik hak atas tanah maupun hak satuan atas rumah susun.<sup>55</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat ketentuan yang menguraikan kedudukan dan tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta pelaksanaannya. Pasal 1 ayat (4) Undang-undang ini menetapkan status PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pertanahan tertentu. Penjelasan umum angka 7 Undang-undang tersebut menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta otentik.<sup>56</sup> Status PPAT sebagai pejabat publik berarti bahwa akta yang dibuatnya dianggap otentik.

---

<sup>54</sup> Lihat pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>55</sup> Lihat pasal 1 ayat (5), *Ibid*

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 170

Maka dari itu, bilamana timbul permasalahan dalam akta PPAT, pengadilan tidak wajib memeriksa kebenaran isi akta tanah, tanggal penandatanganan, atau keabsahan tanda tangan para pihak. Hal ini berlaku sepanjang tidak terdapat bukti-bukti adanya pemalsuan, penipuan, atau keadaan-keadaan lain yang menyebabkan akta tanah itu batal demi hukum atau mengharuskan pembatalannya.<sup>57</sup>

Istilah "Pejabat Umum" merupakan terjemahan linguistik dari istilah "Openbare Ambtenaren" sebagaimana terdapat dalam Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW). Menurut Pasal 1869 BW, yang dimaksud dengan akta otentik ialah suatu dokumen hukum yang dibuat menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang, baik oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang di wilayah tempat akta itu dibuat.

Sesuai kamus hukum, Ambtenaren bisa diartikan sebagai individu yang menduduki jabatan resmi. Maka dari itu, Habib Adjie menegaskan, Openbare Ambtenaren ialah pejabat yang mengemban tanggung jawab untuk mensejahterakan masyarakat. Maka dari itu, Openbare Ambtenaren bisa dicirikan sebagai pejabat yang diberi tugas untuk menghasilkan dokumen-dokumen yang sah secara hukum dan melayani kepentingan masyarakat.<sup>58</sup>

Menurut Pasal 1 angka 44 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, pengangkatan Pejabat Umum tidak terbatas pada Notaris saja, tetapi dapat juga diperluas kepada PPAT dan Pejabat Lelang.

---

<sup>57</sup> A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 18

<sup>58</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung: 2009, hlm. 27

Menurut Soegondo Notodisoerjo, Pejabat Umum ialah orang perseorangan yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, serta diberi wewenang dan tanggung jawab untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu dengan ikut serta aktif dalam pelaksanaan kewenangan pemerintahan. Akibatnya, terdapat ciri-ciri dan atribut berbeda yang membedakan posisi ini dari peran lain dalam masyarakat.<sup>59</sup>

Menurut Budi Untung, PPAT berperan sebagai pejabat publik yang berperan penting dalam memperkuat legalitas transaksi pertanahan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dan didokumentasikan dalam akta resmi. Maka dari itu, PPAT biasa disebut sebagai kolaborator BPN.<sup>60</sup>

Jaksa Penuntut Umum sebagai pejabat publik memegang peranan yang independen, tidak memihak, dan tidak tunduk pada kewenangan yang menunjuk. Kewenangan yang diberikan pada jabatan ini ditentukan oleh peraturan hukum yang mengatur peranannya, dan Jaksa Penuntut Umum bertanggung jawab kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.<sup>61</sup>

### **C. Akta Peralihan Hak Atas Tanah**

Tujuan utama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana dituangkan dalam Pasal 3 ialah untuk mewujudkan suatu sistem pendaftaran tanah yang menjamin terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan terhadap orang-orang yang mempunyai hak atas tanah, termasuk yang berkenaan dengan bidang-bidang tanah tertentu. satuan rumah susun, dan hak terdaftar lainnya. Peraturan ini

---

<sup>59</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993, hlm. 44

<sup>60</sup> Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015, hlm. 26

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 26

bertujuan untuk memfasilitasi kemampuan pemegang hak atas tanah untuk segera membuktikan statusnya sebagai pemilik sah atas hak tersebut:

- a. Untuk memfasilitasi perolehan data yang diperlukan untuk proses hukum sehubungan dengan bidang tanah dan unit apartemen yang terdaftar, sangat penting untuk memberikan informasi yang komprehensif kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk lembaga pemerintah;
- b. Untuk memastikan pengelolaan administrasi pertanahan yang efektif.<sup>62</sup>

Hal ini berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, yang dilakukan apabila terjadi perubahan baik pada data fisik maupun data yuridis yang berkaitan dengan suatu obyek tanah yang didaftarkan. Masing-masing pemegang hak wajib mendaftarkan setiap perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan yang berada di wilayahnya. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis.

Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisiknya diatur dalam ayat (3). Kemudian apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah yang akan diperjualbelikan, maka Hak Miliknya tersebut akan berpindah apabila telah dibuatkan akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut, yang kemudian akan dilanjutkan dengan pendaftaran pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>63</sup>

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dituangkan dalam Pasal 103. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib menyerahkan akta PPAT beserta dokumen

---

<sup>62</sup> Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>63</sup> Lihat Pasal 94, *Ibid*

penyertanya kepada kepala kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak. Selain itu, PPAT wajib memberitahukan kepada penerima hak tentang permohonan pendaftaran tanah, disertai dengan akta PPAT dan berkas-berkas yang bersangkutan. Dokumen-dokumen tersebut kemudian diserahkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan diberikan tanda terima sebagai bukti penyerahan.<sup>64</sup>

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam UUPA, yang terpenting adalah apa yang harus diperbuat oleh orang yang berhak menerima hak atas tanah hak milik tersebut. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah akta jual beli (PPAT) beserta sertipikat atas tanah tersebut, guna pencatatan dalam daftar buku tanah.<sup>65</sup>

Sesuai Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan apabila didukung dengan akta yang sah. Akta ini harus dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tidak termasuk peralihan hak melalui lelang. Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, khususnya akta jual beli, yang selanjutnya menjadi dasar pemutakhiran keterangan pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 95. ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tujuan Utama

---

<sup>64</sup> Lihat Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang

<sup>65</sup> Lihat Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit*

Akta Jual Beli, yang dilaksanakan di hadapan PPAT, ialah memberikan jaminan hukum bagi orang yang mempunyai hak atas suatu bidang tanah tertentu, yang biasa disebut pembeli tanah.<sup>66</sup>

Kehadiran pejabat dalam suatu sistem ketatanegaraan sangatlah penting, karena pejabat berperan sebagai pelaksana lambang negara dan terikat sumpah dalam menjalankan tugasnya. Pemerintah berfungsi sebagai wakil negara dalam menjalankan fungsinya dalam kerangka paham ketatanegaraan. Pemerintah dalam melaksanakan fungsi dan tanggung jawabnya untuk mencapai tujuan negara diwujudkan oleh pejabatnya. Maka dari itu, efektif atau tidaknya suatu lembaga negara bergantung pada kompetensi yang dimiliki para pejabatnya dalam menjalankan pemerintahan. Salah satu tanggung jawab pejabat, khususnya PPAT, ialah pengakuan kehadirannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan. bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hasil tersebut di atas berangkat dari ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1 ayat 3 UUD 1945, khususnya amandemen ketiga (3), yang secara tegas menetapkan hakikat hukum Negara Indonesia. Pengertian negara hukum menjamin terjaminnya kepastian, ketertiban, dan perlindungan melalui penegakan hukum yang berakar pada kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum merupakan unsur penting bagi berfungsinya transaksi hukum dalam masyarakat. Unsur-unsur tersebut

---

<sup>66</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, 1980, hlm. 21-30

memerlukan adanya bukti yang secara tegas menetapkan hak dan kewajiban individu sebagai badan hukum dalam kerangka sosial.<sup>67</sup> Sebelum adanya PPAT, dilakukan proses hukum untuk menghasilkan suatu dokumen yang berwibawa, yang dikenal dengan akta otentik. Dokumen ini menjadi bukti bagi para pihak yang terlibat bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu sehubungan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selanjutnya akta autentik ini menjadi landasan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah selanjutnya melalui proses hukum tersebut di atas.

Selain dilakukan di hadapan pejabat umum, akta yang diterbitkan harus mengikuti format yang ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, pejabat publik yang bertanggung jawab mengawasi pelaksanaan akta tersebut harus mempunyai kewenangan yang diperlukan untuk melakukan hal tersebut, dalam yurisdiksi di mana akta tersebut ditandatangani.

Pembuatan akta PPAT, sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menekankan perlunya menaati peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran harta benda supaya bisa ditetapkan prosedur yang baik.<sup>68</sup> Menurut Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, diatur bahwa akta PPAT harus mengikuti bentuk atau templat yang telah ditentukan, sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sd 23. peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 170

<sup>68</sup> Lihat Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pembuatan Akta PPAT

<sup>69</sup> Lihat Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Keharusan agar akta itu dilaksanakan oleh pejabat umum yang diberi kuasa, dibuktikan dengan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Peraturan ini secara tegas mengatur bahwa kewenangan pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun hanya berada pada wewenang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dalam batas wilayah hukum yang telah ditetapkan. Pada saat penandatanganan akta jual beli, formulir akta jual beli terlebih dahulu dilengkapi dengan tanda pengenal Notaris Umum (PPAT) dan saksi-saksi yang terafiliasi dengan wilayah hukum PPAT yang meliputi lokasi barang yang bersangkutan. Selain itu juga dicantumkan nama pihak-pihak yang terlibat, dan objek jual beli ditetapkan berdasarkan dokumentasi dan data yang diberikan oleh pihak-pihak tersebut. Akta jual beli selanjutnya disampaikan oleh PPAT kepada pihak-pihak yang berkepentingan, untuk kemudian diberikan kesempatan untuk memahami isinya. Setelah para pihak memahami dengan jelas mengenai perjanjian jual beli tersebut, mereka melanjutkan dengan membubuhkan tanda tangan pada akta tersebut, dilanjutkan dengan saksi dan PPAT.

Akta Jual Beli Tanah merupakan suatu dokumen mengikat secara hukum yang dibuat oleh Notaris Umum (PPAT) yang berkaitan dengan perjanjian kontrak yang bertujuan untuk pengalihan kepemilikan tanah. Penandatanganan Akta Jual Beli membawa akibat hukum dimana pembeli mengambil alih kepemilikan hak atas tanah, sedangkan dana yang ditawarkan pembeli beralih kepada penjual sebagai milik sahnyanya. Perpindahan kepemilikan antara penjual dan pembeli sebagaimana



telah disebutkan sebelumnya, terjadi bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli.

Ketentuan hukum mengenai pelaksanaan dan pengalihan Akta Jual Beli dapat diidentifikasi dalam berbagai undang-undang dan peraturan. Aturan jual beli barang dalam KUH Perdata banyak sekali perbedaannya, mulai dari pasal 1457 hingga 1540. Pasal 1533 hingga 1540 pasal tersebut mengatur tentang jual beli piutang serta hak tak berwujud lainnya. Diantaranya peraturan umum, kewajiban penjual serta pembeli, hak membeli kembali, serta peraturan khusus tentang barang tersebut.<sup>70</sup>

Pasal 37 Perpres No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah mengatur tentang proses peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun melalui berbagai cara yang sah seperti jual beli, penukaran, hibah, penggabungan ke dalam usaha, serta sebagainya yang sah secara sah. tindakan pengalihan hak yang diakui.<sup>71</sup>

Kepala BPN telah menerbitkan Perka BPN No. 8 Tahun 2012 yang mengubah Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 serta mengatur aturan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hal ini lebih detail mengenai aturan dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 2007.

Peraturan ini mencakup berbagai aspek, seperti ketentuan format dan tata cara pembuatan akta PPAT. Ditetapkan juga bahwa segala perubahan data pendaftaran tanah dan akta pemberian hak tanggungan tidak dapat diproses kecuali akta tersebut

---

<sup>70</sup> Lihat Pasal 1533 s.d. Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>71</sup> Lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab pembuatan dan pelaksanaan akta PPAT ada pada PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT khusus. Selain itu, peraturan ini mengamanatkan pengembalian formulir akta PPAT yang sudah usang ke Kantor Badan Pertanahan. Proses pelaksanaan pengembalian dilakukan melalui pembuatan berita acara resmi. Badan hukum yang terlibat dalam Akta Jual Beli meliputi penjual serta pembeli.

Individu atau badan usaha yang menjual hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun biasa disebut penjual, sementara yang mendapatkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun biasa disebut pembeli.<sup>72</sup> Orang perseorangan atau badan hukum yang menjual, mengalihkan, atau dengan cara lain mengalihkan hak milik satuan rumah susun dan/atau hak atas tanah kepada pembeli ialah penjual. Pembeli ialah setiap badan hukum atau perseorangan yang mendapatkan hak milik atas suatu satuan rumah susun dan/atau tanah melalui perjanjian jual beli barang tersebut

Pokok utama Akta Jual Beli berkorelasi dengan pengadaaan hak milik serta hak atas tanah atas satuan rumah susun. Yang termasuk dalam hak atas tanah yang dipertimbangkan dapat berupa bidang tanah yang belum dikembangkan maupun bangunan yang dibangun di atasnya. Di Indonesia, prinsip pemisahan horizontal diakui, sehingga memungkinkan terjadinya jual beli tanah secara terpisah, meskipun terdapat bangunan. Selain itu, diperbolehkan pula melakukan transaksi baik tanah maupun bangunan yang berada di atasnya dengan menggunakan akta PPAT. Namun, penjualan bangunan saja tanpa tanah bukanlah hal yang lazim.

---

<sup>72</sup> Salim HS (2), *op. cit.*, hlm. 118

Daripada menggunakan akta PPAT, pendekatan alternatifnya adalah dengan menggunakan akta di bawah tangan atau akta notaris.<sup>73</sup>

Kategori hak atas tanah yang dapat didokumentasikan secara sah menjadi Akta Jual Beli oleh PPAT (Notaris) antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pencantuman suatu akta memiliki tujuan formal yang disebut *formality causa*, yaitu menjamin kelengkapan dan keabsahan suatu transaksi yang sah.<sup>74</sup> Penandatanganan suatu akta bukan merupakan syarat hukum yang wajib bagi sahnya suatu perbuatan hukum; sebaliknya, pelaksanaan formal suatu akta merupakan kriteria penting bagi keberadaan suatu tindakan yang diakui secara hukum. Tujuan utama suatu akta ialah sebagai bukti (*probationis causa*) untuk referensi di kemudian hari. Penting untuk dicatat bahwa bentuk tertulis dari suatu akta tidak dengan sendirinya mengesahkan suatu perjanjian, melainkan memungkinkan penggunaannya sebagai pendukung pembuktian di masa depan.

Pendaftaran transaksi jual beli, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 Keputusan Presiden No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, tergantung pada akta notaris yang disusun oleh PPAT. Individu yang melaksanakan perolehan serta pelepasan hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur akta yang ditangani oleh PPAT tidak akan mendapatkan sertifikat sebagai bukti sah peralihan hak milik atas tanah tersebut. Hal ini berlaku meskipun transaksi tersebut mematuhi peraturan hukum.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Mustofa, *op. cit.*, hlm. 69

<sup>74</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 121

<sup>75</sup> Boedi Harsono (2), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 52

Mengingat hal-hal tersebut, maka transaksi jual beli tanah perlu dilakukan dengan memanfaatkan akta PPAT. Persyaratan ini penting karena berkaitan dengan proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Kegagalan untuk mencantumkan Akta Jual Beli yang dibuat sebelum keterlibatan PPAT akan mengakibatkan penolakan oleh Kantor Pertanahan. Untuk mencegah timbulnya sertifikat sebagai bukti peralihan hak milik atas tanah, maka perlu melengkapi permohonan pendaftaran peralihan tersebut.

Kajian Sjaifurrachman menetapkan bahwa suatu akta otentik mempunyai tiga fungsi pokok. Pertama, sebagai bukti bahwa pihak-pihak yang terlibat memang telah mengadakan perjanjian. Kedua, memberikan jaminan kepada para pihak sendiri bahwa isi perjanjian secara akurat mencerminkan maksud mereka. Terakhir, menjadi bukti bagi pihak ketiga bahwa pihak-pihak yang terlibat telah mengadakan perjanjian pada tanggal tertentu, dan bahwa isi perjanjian tersebut sesuai dengan keinginan para pihak.<sup>76</sup>

Arti akta PPAT sebagai alat bukti yang meyakinkan mempunyai arti yang sangat penting dalam menetapkan adanya suatu perbuatan yang mengikat secara hukum yang menjadi landasan bagi penetapan hak atau kewajiban. Pernyataan ini relevan dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap individu yang menuntut suatu hak atau berupaya untuk memvalidasi haknya sendiri atau mengajukan gugatan terhadap hak orang lain diwajibkan untuk memberikan bukti atas peristiwa yang terjadi.

---

<sup>76</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 115

Tanpa adanya akta PPAT yang menjadi bukti kepemilikan tanah, maka pihak yang memiliki atau memperoleh hak tersebut tidak mendapat perlindungan karena tidak adanya bukti kepemilikan yang dapat diverifikasi. Untuk menjamin perlindungan hukum, lazimnya dibuat suatu akta otentik pada saat hak diperoleh. Akta ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, yang secara tegas mendokumentasikan peralihan hak yang sah atas tanah dan bangunan tertentu kepada pihak yang ditunjuk sebagai penerima yang sah.

Adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT menandakan bahwa perjanjian peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan secara resmi pada Kantor Pertanahan dan didokumentasikan dalam buku tanah yang disimpan oleh Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini berlanjut hingga sertifikat hak atas tanah diberikan, yang berfungsi sebagai bukti konklusif kepemilikan tanah. Akta Jual Beli yang dibuat sebelum PPAT berfungsi sebagai pembuktian telah dilakukannya suatu transaksi hukum tertentu, sehingga memberikan landasan yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak serta pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>77</sup>

#### **D. Akta Otentik**

Berlandaskan Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik ialah suatu dokumen hukum yang dibuat menurut format yang ditetapkan oleh undang-undang, baik oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di wilayah hukum tempat akta tersebut dibuat. akta dieksekusi. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal ini, suatu akta dapat dianggap asli apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: Dibuat menurut tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, Dilakukan

---

<sup>77</sup> Salim HS (1), *loc. cit*

oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dengan maksud untuk dibuatnya akta tersebut. Diproduksi dalam yurisdiksi Notaris yang ditunjuk secara resmi.

Keabsahan kewenangan Notaris, khususnya dalam hal pengesahan akta, harus bersumber pada ketentuan hukum atau peraturan tata cara yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik. Hal ini terutama ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 yang mengatur mengenai peran serta tanggung jawab Notaris.<sup>78</sup>

Akta otentik menganut asas *acta publica probant sese ipsa*, yang menyatakan bahwa suatu dokumen yang mempunyai ciri-ciri suatu instrumen hukum dan memenuhi kriteria yang telah ditentukan dianggap sah atau dianggap sebagai akta otentik. Maka dari itu, tanda tangan seorang pejabat dianggap asli sampai ada bukti sebaliknya. Beban pembuktian dibebankan kepada pihak yang menggugat kebenaran akta tersebut. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang mengharuskan pihak yang menyerahkannya untuk membuktikan kebenarannya jika ditolak. Ketentuan khusus yang diatur pada Pasal 138 HIR, 164 Rbg, serta 148 Rv mengikat ketentuan ini. Berlandaskan uraian tersebut, jelas terlihat bahwa suatu akta otentik apabila dijadikan sebagai alat pembuktian dalam pemeriksaan perkara perdata dapat memberikan keuntungan yang besar bagi pihak yang memilikinya, kecuali jika diajukan bukti sebaliknya.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>79</sup> Tri Yanty Sukanty Arkiang, Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, Keadilan Progresif, Volume 2 Nomor 2, September 2011, hlm. 200

Akta autentik menjadi alat bukti yang meyakinkan bagi para pihak, maupun para ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari para pihak tersebut, mengenai perbuatan atau keterangan yang dituangkan dalam akta itu. Daya pembuktian yang optimal yang melekat pada suatu akta asli merupakan hasil perpaduan antara banyak kekuatan pembuktian dan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalamnya. Ketiadaan salah satu dari kekuatan atau syarat-syarat pembuktian tersebut akan mengurangi kekuatan pembuktian dan keabsahan hukum suatu akta asli sehingga menjadi tidak autentik lagi.

Agar dapat dianggap otentik, suatu akta harus memenuhi kriteria mempunyai bukti lahir, formal, serta material yang kuat. Yang dimaksud dengan “kekuatan pembuktian kelahiran” ialah tingkat dukungan pembuktian yang diberikan oleh akta kelahiran itu sendiri. Artinya, apabila suatu akta kelahiran dianggap autentik dan memenuhi kriteria yang telah ditentukan, maka akta tersebut dianggap sah atau autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, berlandaskan asas “*acta publica probant sese ipsa*”.<sup>80</sup> Sesuai dengan Pasal 1871 KUHPerdara atau Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg), kecukupan suatu akta otentik sebagai narasi tidak semata-mata mengharuskannya menyampaikan bukti-bukti yang tanpa cacat mengenai isinya; itu juga dapat berisi pernyataan yang berhubungan langsung dengan isi utama.

Akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah merupakan bukti telah terjadi suatu transaksi yang sah.<sup>81</sup> Dengan demikian, apabila suatu transaksi yang sah itu batal atau

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2000, hlm. 9

<sup>81</sup> Salim HS (3), *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm. 13.

dicabut, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak lagi dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Bukti yang mendukung dimulainya proses peradilan. Apabila para pihak saling mengakhiri suatu perbuatan hukum, meskipun telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka pembatalan pendaftaran itu tidak diperbolehkan. Perubahan informasi pendaftaran harta benda setelah batalnya suatu perbuatan hukum perlu mengandalkan alat bukti lain, seperti putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum berikutnya. Salah satu keterbatasan pengertian dalam penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ialah bahwa akta PPAT hanya digambarkan sebagai alat bukti saja, tanpa memperhatikan peranan tambahannya dalam memudahkan pemindahtanganan, pemindahan, serta pembebanan hak tanggungan.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1 Ayat 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT,<sup>82</sup> Akta PPAT merupakan suatu dokumen hukum yang disusun oleh PPAT sebagai bukti pelaksanaan suatu tindakan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau hak milik pada satuan rumah susun.

Berlandaskan Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 mengenai perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai peraturan jabatan PPAT, definisi Akta PPAT ialah dokumen hukum yang disiapkan oleh PPAT sebagai tanda bahwa suatu perbuatan hukum tertentu telah dilaksanakan dalam konteks hak atas tanah atau hak milik pada satuan rumah susun.

Definisi tersebut dituangkan pada Pasal 1 Angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Kedudukan Pejabat PPAT, serta Pasal 1 Angka 4 Peraturan

---

<sup>82</sup> *Ibid.*, hlm. 14.



BPN No. 1 Tahun 2006, identik. Kedua definisi yang diberikan menguraikan tiga komponen utama dari akta PPAT,<sup>83</sup> Pertama, adanya pejabat yang berwenang disebut PPAT yang bertanggung jawab atas pembentukannya. Kedua, akta PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu sehubungan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Terakhir, akta PPAT berkorelasi dengan objek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Hakikat mendasar dari akta PPAT sebagaimana dijelaskan dalam ketiga pengertian di atas ialah pada fungsinya sebagai alat bukti. Namun tidak memuat ketentuan atau peraturan yang dituangkan dalam akta. Hal ini memerlukan penyempurnaan konsep sebagai berikut: Akta PPAT ialah suatu dokumen yang telah disusun sebelumnya serta berfungsi sebagai catatan formal, yang dibuat di hadapan PPAT, memuat ketentuan atau peraturan mengenai hak serta tanggung jawab berbagai pihak yang terlibat. Pihak pertama wajib mengalihkan haknya sebagaimana diatur dalam akta. Pihak pertama berhak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, sementara pihak kedua wajib memberikan pembayaran sebagai imbalan atas peralihan hak atas tanah dan/atau hak milik tersebut.

Definisi terakhir menyebutkan lima komponen penting dalam akta PPAT, diantaranya ialah adanya surat bukti, adanya PPAT, adanya subjek hukum, adanya objek hukum, serta pencantuman klausul atau peraturan yang berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat.<sup>84</sup> Ketentuan keabsahan Akta PPAT dapat diperlihatkan melalui Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang menetapkan peraturan

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, hlm. 15

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 16

mengenai peran serta kedudukan PPAT. Pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT mempunyai kewenangan untuk menyusun akta otentik mengenai berbagai transaksi hukum, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat (2) terkait hak atas tanah serta hak milik pada satuan rumah susun yang berada dalam wilayah hukumnya.<sup>85</sup>

Agar dapat dianggap sebagai dokumen yang sah serta mengikat secara hukum, Akta PPAT harus memenuhi kriteria serta protokol tertentu dalam proses pembuatannya. Dengan merujuk pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik ialah dokumen hukum yang disusun berlandaskan prosedur yang diatur oleh Undang-Undang, baik oleh pejabat umum yang berwenang atau di hadapan pejabat umum yang mendapatkan kewenangan, di wilayah tempat pembuatan akta tersebut dilaksanakan.<sup>86</sup>

#### **E. Perspektif Islam Tentang Akta Otentik dan Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*rasarru*) sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta (*property right*) dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyät alkhamis* Tanah, di samping sebagai instrumen ekonomis, juga mempunyai kandungan sosial-humanistik. Oleh karena itu, Islam melarang praktek monopoli asset/harta. Dengan demikian, pemilikan harta oleh seseorang haruslah disertai dengan pertanggungjawaban secara moral dan sosial.

---

<sup>85</sup> Lihat Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

<sup>86</sup> Lihat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika sosial haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek- aspek yang bersifat sosial. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadis Nabi tentang fungsi-fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan- kepentingan orang lain dan *public sphere* (ruang publik).<sup>87</sup>

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan atas tanah di atas, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama, hak milik individu (*al- milkiyah al-khāṣṣah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*a/- milkiyyah al-'ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu, Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki oleh negara sebagai lembaga yang diberi ihandat oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama. Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam kontek relaṣi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan.

Berpijak pada sebuah hadis Nabi Muhammad SAW yang artinya: “manusia itu bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air, rumput atau tanah dan api, ini disampaikan oleh *masjufuh zuhdi*. Apabila ketentuan dalam hadis Nabi

---

<sup>87</sup> Jurnal Al-manahij Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia, Ridwan, Jakarta, 2013

Muhammad SAW tersebut dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kesamaannya. Ketentuan yang demikian terdapat dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan, bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini dijabarkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menetapkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan ketentuan tersebut dikemukakan, bahwa kiranya di dalam menggunakan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada haknya, hingga tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Jurnal Lex Privatum Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017 “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam”, Radinal Abraham, Jakarta, 2017

### **BAB III**

#### **AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN TANGGUNG JAWAB PPAT**

##### **A. Akibat hukumnya bila terjadi keterlambatan pada pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat oleh PPAT di Kota Tangerang**

Penyebaran Covid-19 telah berkorelasi signifikan pada berbagai sektor pekerjaan, terutama karena adanya keharusan untuk menjaga jarak fisik (*physical distancing*). Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden No. 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) (Perpres No. 11/2020) dalam upaya memberikan kepastian serta mencegah terjadinya gangguan kerja akibat situasi tersebut. Selain itu, langkah-langkah yang diambil oleh Kementerian Kesehatan melalui penerbitan Permenkes No. 9 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Covid-19 (Permenkes No. 9/2020).

Permenkes No. 9/2020 yakni pada Pasal 13 ayat (1) dan (3) mengamanatkan bahwa seluruh penyelenggaraan pelayanan yang dilaksanakan oleh kantor dan instansi strategis harus diselenggarakan secara jarak jauh serta online (dalam jaringan).<sup>89</sup> Pengecualian tersebut tidak berlaku untuk aktivitas yang tidak memungkinkan dilaksanakan dari rumah, sehingga perlu dikerjakan di kantor.

---

<sup>89</sup> Lihat Pasal 13 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Kesehatan No. 9 Tahun 2020

Namun, pembatasan personil serta waktu diterapkan dalam konteks ini. Aturan tersebut secara langsung berdampak pada PPAT yang menyelenggarakan layanan pembuatan akta otentik.

PPAT dalam kedudukannya sebagai pejabat yang diberi wewenang membuat akta otentik mempunyai jangka waktu yang telah ditentukan dalam melaksanakan tugasnya. PPAT wajib mengirimkan akta beserta kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, diterbitkan, atau diganti namanya sertifikat dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta yang bersangkutan. Pembatasan waktu yang dimaksud tidak dapat diganggu gugat karena tergolong dalam ketentuan *dwingend recht*, yakni suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan memaksa serta tidak memungkinkan adanya pengecualian atau penyimpangan. Oleh karena itu, kepatuhan yang ketat terhadap persyaratan ini ialah suatu keharusan.<sup>90</sup>

Upaya pelayanan yang dilaksanakan PPAT juga terdampak dengan datangnya wabah Covid-19. Secara signifikan, sebagian besar operasi dilaksanakan dari jarak jauh serta melalui platform digital. Faktor tersebut di atas berkorelasi signifikan terhadap pelaksanaan operasional PPAT, yakni tata cara penyerahan dokumen peralihan hak milik kepada kantor pertanahan terkait. Berlandaskan peraturan perundang-undangan, PPAT diberikan waktu paling lama tujuh hari untuk menyerahkan peralihan hak atas tanah, disertai

---

<sup>90</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: Reyka Petra Media, 2014, hlm. 24

dengan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah, terhitung sejak akta ditandatangani di kantor pertanahan. Wabah Covid-19 dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk menunda penyerahan akta peralihan hak milik melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.

Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, mengatur ketentuan mengenai penyerahan akta peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Setiap PPAT yang bertentangan dengan ketentuan dalam pasal ini, sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, dapat dikenakan sanksi yang setimpal.<sup>91</sup> Akibat yang ditimbulkan berupa tindakan administratif, mulai dari pemberian teguran tertulis hingga pemutusan hubungan kerja terhadap seseorang sebagai PPAT. Penerapan sanksi tersebut tidak mengurangi potensi tindakan hukum terhadap individu atau badan yang dirugikan akibat tidak mengindahkan ketentuan yang tertuang pada Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.<sup>92</sup>

Penjelasan di atas mendorong penulis untuk melaksanakan kajian serta mengusulkan solusi terhadap permasalahan yang sudah ada sebelumnya. Kekhawatiran pertama ialah dampak hukum yang timbul akibat keterlambatan PPAT dalam memberikan data peralihan hak milik kepada Dinas Properti di masa wabah Covid-19. Persoalan kedua ialah memberikan pertanggungjawaban kepada PPAT atas keterlambatan pengiriman data

---

<sup>91</sup> Lihat Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

<sup>92</sup> Lihat Pasal 40, *Ibid*

peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan, berlandaskan justifikasi *force majeure*.

PPAT mempunyai kedudukan sebagai orang yang berwenang serta bertanggung jawab melaksanakan tugas tertentu berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawabnya mencakup berbagai transaksi, termasuk akta jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai tanah, hak milik, serta pemberian hak tanggungan.<sup>93</sup> Selain itu, fungsi PPAT juga mendapat penekanan tambahan dalam PP No. 24/1997. Berlandaskan peraturan ini, PPAT dikenal sebagai pejabat publik yang berwenang melaksanakan perbuatan-perbuatan yang berkorelasi dengan peralihan serta pengalihan hak atas tanah, serta perbuatan-perbuatan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Selanjutnya PPAT juga membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah dengan menyiapkan akta-akta yang menjadi landasan pemutakhiran data pendaftaran tanah.<sup>94</sup> Tugas pokok serta kewajiban PPAT yang disebut juga PPAT diatur dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No. 37/1998). Tanggung jawab tersebut antara lain melaksanakan berbagai tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa perbuatan hukum tertentu yang berkorelasi dengan hak milik

---

<sup>93</sup> Ester Anastasiya Komaling, "Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006", VII Lex Privatum, 2019

<sup>94</sup> Anna Ismudiyatun, "Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah", Universitas Diponegoro Semarang, 2009



satuan rumah susun atau hak atas tanah telah selesai. Data pendaftaran tanah akan dimutakhirkan sesuai dengan akta ini setelah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut di atas.

Selain melaksanakan pembuatan akta tanah sesuai dengan ayat (1) pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, tugas utama PPAT ialah melaksanakan berbagai aktivitas pendaftaran tanah, yang meliputi pembuatan akta-akta yang menjadi bukti adanya perbuatan hukum tertentu mengenai kepemilikan satuan rumah susun atau hak atas tanah. Akta yang dihasilkan menjadi landasan pemutakhiran data pendaftaran tanah sesuai dengan perbuatan hukum tersebut di atas. Tanggung jawab utama PPAT ialah menyelenggarakan aktivitas Pendaftaran Tanah melalui penerbitan akta-akta yang menjadi bukti telah berakhirnya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun atau hak atas tanah. Akta-akta tersebut menjadi landasan pemutakhiran data pendaftaran tanah berlandaskan perbuatan hukum tersebut di atas.<sup>95</sup>

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun bergantung pada pembuatan akta oleh PPAT yang berwenang berlandaskan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, termasuk didalamnya ialah pengalihan melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan ke dalam suatu perusahaan, serta perbuatan pengalihan lainnya yang diakui secara hukum, tidak termasuk pengalihan melalui lelang. Berlandaskan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa

---

<sup>95</sup> Ade Kurniady Noor, "Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan", Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016

kewenangan eksklusif untuk membuat akta jual beli hak atas tanah sepenuhnya berada pada PPAT. Dengan demikian, proses pendaftaran akta tersebut serta pemindahan hak milik selanjutnya dapat dilaksanakan sekaligus pada kantor pertanahan yang bersangkutan di mana tanah yang bersangkutan berada. Proses pembuatan akta tersebut di atas melibatkan para pihak yang berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang mempunyai kualifikasi yang diperlukan untuk menjalankan peranannya sebagai saksi dalam proses hukum. Tata cara, substansi, serta susunan pelaksanaan akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997. PPAT menolak untuk membuat akta apabila bidang tanah tersebut telah didaftarkan tanpa sertifikat aslinya. Kondisi ini berkorelasi dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 40 ayat (1). Peraturan ini mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan melalui pembuatan buku tanah hak atas tanah serta pencatatan hak-hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah itu, serta penyalinan pencatatan pada buku tanah yang bersangkutan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>96</sup>

PPAT wajib menyerahkan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan. PPAT wajib memberitahukan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai penyerahan akta tersebut di atas. Berlandaskan uraian pasal 40 ayat (2), PPAT

---

<sup>96</sup> Lihat Pasal 40 ayat (1), *Ibid*

bertanggung jawab penuh untuk menyerahkan akta serta segala dokumen yang menyertainya kepada Kantor Pertanahan. Setelah PPAT mendaftarkan akta tersebut, maka segala sesuatu yang berkorelasi dengan akta tersebut menjadi kewenangan eksklusif pihak yang bersangkutan.

Penyerahan surat-surat tersebut kepada Kantor Pertanahan ialah untuk pendaftaran. Tujuan didaftarkannya akta-akta serta surat-surat tersebut ialah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat serta menyelenggarakan tertib administrasi. Tertib ialah tindakan yang menantang bagi individu yang terdorong oleh dorongan naluriah tanpa mengandalkan logika atau pemikiran rasional. Oleh karena itu, menjaga keteraturan dalam administrasi pertanahan menjadi tugas yang sulit, serta inilah alasan mengapa diperlukan kehadiran para profesional yang bersedia membantu Kantor Pertanahan dengan penuh dedikasi serta tingkat profesionalisme tinggi. Mengingat pentingnya peran akta-akta yang dikeluarkan oleh pejabat umum untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sangatlah wajar apabila PPAT mengemban tugas ini dengan sikap profesional dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam bidang pendaftaran tanah, penyerahan dokumen pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran merupakan suatu hal yang kritis. Kewajiban tersebut diemban oleh PPAT dengan membuat akta otentik yang menjadi bukti proses hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi landasan didirikannya. Proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul dari proses peradilan merupakan kewenangan

mutlak pemerintah. Khususnya pada kabupaten atau kota yang berada dalam wilayah yang sama dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan.<sup>97</sup>

Penting untuk mempertimbangkan secara matang uraian serta pembahasan mengenai kewajiban PPAT setelah dibuatnya akta-akta asli mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kewajiban ini mengharuskan penyerahan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam jangka waktu paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganannya. Penyerahan tepat waktu ini sangat penting untuk memudahkan proses pendaftaran yang diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT juga perlu memberikan pemberitahuan resmi mengenai penyerahan akta tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Tanggung jawab utama PPAT hanya terbatas pada penyerahan akta beserta dokumen-dokumen yang menyertainya kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab untuk mendaftarkan aktivitas tambahan serta mendapatkan sertifikasi ada pada pihak yang berkepentingan sendiri. Tanggung jawab PPAT mencakup kebutuhan untuk segera mengirimkan akta yang ditandatangani, beserta dokumen pendukungnya, ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Kegagalan untuk mematuhi kewajiban ini dapat mengakibatkan pengenaan hukuman. Kegagalan untuk segera menyediakan data peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dapat mengakibatkan sanksi administratif dan perdata.

---

<sup>97</sup> Prestiani Restuning, "Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)" Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2016

Sanksi tersebut akan dikenakan apabila penundaan tersebut menimbulkan kerugian atau kerugian finansial bagi pihak lain yang terlibat.<sup>98</sup>

Jangka waktu penyerahan akta serta kelengkapannya oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, pada masa wabah Covid-19, ditetapkan paling lama tujuh hari sejak tanggal penandatanganan akta. Pada masa pandemi Covid-19, pembatasan kerja diterapkan berlandaskan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) serta (3) Permenkes No. 9/2020. Peraturan ini khusus mengatur pengelolaan peliburan, tidak termasuk kantor atau instansi strategis yang menyediakan layanan penting yang dapat dilaksanakan secara jarak jauh atau online dari rumah masing-masing karyawan. Dengan demikian, hanya tugas-tugas yang dianggap betul-betul tidak dapat dilakukan dari rumah, yang masih harus bekerja ke luar rumah.

Keterlambatan ini mempunyai potensi untuk dimitigasi. Berlandaskan pemberitaan, undang-undang mengenai penyerahan dokumen secara elektronik dalam rangka pelayanan pembuatan akta asli oleh PPAT telah ditetapkan pada tahun 2019. Dimasukkannya dokumen elektronik sebagai bentuk diperbolehkannya penyerahan akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan terlihat jelas. pada Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 7 Tahun 2019. Peraturan ini merupakan perubahan kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Permen ATR No. 7/2019), bahwa akta PPAT yang

---

<sup>98</sup> Lihat Pasal 62, *Ibid*

disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik.<sup>99</sup>

Pandemi Covid-19 tergolong bencana non-alam, bencana ialah suatu kejadian luar biasa yang menghalangi individu mencapai tujuannya akibat keadaan yang tidak dapat dilaksanakan atau “*force majeure*”. Dalam keadaan seperti itu, diusulkan untuk segera mengubah atau mengakhiri perjanjian atau kontrak perdata. Hal inilah yang banyak menimbulkan kekhawatiran masyarakat mengingat dampak pandemi Covid-19 telah berdampak pada operasional masyarakat, khususnya di bidang perekonomian, serta dapat dianggap sebagai keadaan memaksa atau *Force majeure*.

Sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 40 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT harus segera mendaftarkan akta peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan. Ini berlandaskan keinginan pembentuk undang-undang, sehingga bisa disebut (*compliance*). Ketidakpatuhan PPAT terhadap ketentuan tersebut di atas dapat berupa ketidaktaatan atau penyimpangan (*deviance*) serta pengelakan (*evasion*). Pengertian kepatuhan, ketidaktaatan, penyimpangan, serta pengelakan secara intrinsik terkait dengan kerangka hukum yang mencakup larangan serta arahan. Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip Tan Berg, mengemukakan penerapan hukum administrasi melibatkan penggunaan dua mekanisme penting: pengawasan

---

<sup>99</sup> Lihat Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019

sebagai pendekatan proaktif serta penerapan sanksi sebagai tindakan reaktif. Kedua alat tersebut bermaksud memastikan kepatuhan.<sup>100</sup>

Hal ini yang harus dilaksanakan oleh PPAT: jika terlambat mengirimkan akta peralihan hak yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dalam rangka perubahan nama, maka akan dikenakan sanksi oleh pemerintah sesuai Pasal 72 PP No.24/1997.<sup>101</sup> Pelanggaran Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 dalam melaksanakan tanggung jawab PPAT dapat menimbulkan dampak administratif, termasuk pemberhentian dari jabatan PPAT. Kepatuhan terhadap ketentuan-ketentuan ini tidak mengurangi kemungkinan tuntutan hukum atas kerugian dari individu yang mengalami kerugian finansial akibat pengenaan sanksi tersebut.

Hal tersebut di atas berkaitan dengan Pasal 13 ayat (1) serta (3) Peraturan Menteri Kesehatan No. 9/2020. Belum jelas maksudnya “hanya pekerjaan yang benar-benar tidak bisa dilaksanakan dari rumah” jika menyangkut pelayanan PPAT dalam pembuatan akta-akta otentik perbuatan hukum yang berkorelasi dengan hak atas tanah, yang dijadikan alasan PPAT untuk tidak hadir langsung. Mereka secara fisik berada di kantor untuk memberikan layanan pembuatan akta otentik. Namun PPAT terlambat mengirimkan akta yang dibuatnya serta surat-surat yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Padahal, Pasal 102 Keputusan Menteri ATR No. 7 Tahun 2019 menyebutkan, akta PPAT yang dikirimkan kepada Kepala Kantor Pertanahan bisa berbentuk dokumen

---

<sup>100</sup> Samia Alwi Assery, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Kabupaten Malang)”, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2015

<sup>101</sup> Lihat Pasal 72, *Ibid*

elektronik. Artinya, kegagalan PPAT untuk menyerahkan akta yang dibuatnya beserta kelengkapannya kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pada masa pandemi COVID-19 tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak bertanggung jawab atas kegagalan tersebut.

Akibat yang dipertimbangkan ialah perbuatan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan, sementara perbuatan yang dilaksanakan ialah perbuatan yang sah, yakni perbuatan yang relevan dengan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>102</sup> Penyampaian data yang terlalu dini oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di tengah pandemi Covid-19 dapat menimbulkan dampak finansial. Kerugian-kerugian tersebut di atas merupakan konsekuensi hukum yang sedang dibahas dalam rangka mengatasi situasi tersebut. Jika terjadi kerugian, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif serta tindakan hukum untuk restitusi keuangan. PPAT yang melaksanakan perbuatan yang bertentangan dengan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, termasuk tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan seperti Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan serta Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR No. 2/2018).<sup>103</sup>

Orang yang haknya telah dilanggar dapat menulis surat kepada Kementerian atau menggunakan situs pengaduan, aplikasi Lapor, atau cara lain yang

---

<sup>102</sup> Moch. Isnaeni, *Ibid.*

<sup>103</sup> Lihat Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018



ditawarkan Kementerian untuk mengajukan laporan. Apabila ada masyarakat yang mengajukan pengaduan kepada Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Dewan Pengawas serta Pengawas PPAT, atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), maka pengaduannya disampaikan kepada Badan Pertimbangan serta Pengawas. Majelis Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD).

Apabila pelapor menyampaikan pengaduan secara tertulis, harus memenuhi persyaratan tertentu serta jelas siapa yang menyampaikan pengaduan serta siapa yang dilaporkan. Itu juga harus menyertakan bukti pengaduan. Pasal 12 ayat (2), (3), (4), (5), (6), serta (7) PP No. 2 Tahun 2018 menyebutkan ketika MPPD mendengar adanya potensi pelanggaran yang dilaksanakan PPAT, mereka akan menindaklanjutinya dengan memeriksa PPAT yang dilaporkan. Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan PPAT akan dikenakan sanksi sesuai Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri ATR No. 2 Tahun 2018 jika terbukti melanggar hukum. Pasal 62 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan akan dikenakan sanksi.

*Force majeure* ialah keadaan ketika salah satu pihak dalam kontrak tidak dapat sepenuhnya atau sebagian memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan yang disepakati, sebab adanya kejadian yang tidak dapat diperkirakan serta dikendalikan yang berada di luar pengaruh atau antisipasi pihak tersebut pada saat perjanjian. Merumuskan pengaturan kontrak dimana pihak yang gagal melaksanakan kewajibannya dibebaskan dari kesalahan serta terbebas dari

risiko terkait.<sup>104</sup> Subekti mengemukakan agar suatu risiko dapat dianggap sebagai “situasi yang dipaksakan” (*overmacht*), maka harus memenuhi dua kriteria. Pertama, keadaannya harus “di luar kendali” debitur serta bersifat “dipaksakan”. Kedua, situasi harus tidak dapat diperkirakan pada saat perjanjian dibuat. Penciptaan produk atau layanan memastikan bahwa debitur tidak sepenuhnya bertanggung jawab menanggung risiko terkait.<sup>105</sup>

Pada Buku III BW terdapat beberapa pasal yang menjabarkan mengenai alasan hukum terjadinya *overmacht* atau disebut juga dengan *force majeure*. Ini termasuk Bagian IV, yang berbicara tentang pembayaran biaya, kerugian, serta bunga ketika seseorang tidak menepati perjanjian (Pasal 1244–1245), serta Bagian VII, yang berbicara tentang pemusnahan barang-barang yang terutang (Pasal 1444 – 1445 BW).<sup>106</sup> Permenkes menerbitkan Peraturan No. 9 Tahun 2020 tentang PSBB sebagai respons terhadap Perpres No. 11 Tahun 2020. Hal ini dimaksudkan guna mempercepat penanganan Covid-19, dengan anggapan Menteri Kesehatan mempunyai kewenangan untuk memutuskan PSBB guna mencegah penyebaran virus lebih lanjut. Pasal 13 ayat (1) serta (3) Permenkes No. 9 Tahun 2020 mengatur pengecualian bagi kantor atau instansi strategis yang memberikan pelayanan. Hal ini tercakup dalam klausul *overmacht/Force majeure*.

Berlandaskan ruang lingkungnya, Konsep *force majeure* dapat dikategorikan menjadi dua bentuk berbeda yakni *Overmacht* umum serta *Overmacht* khusus.

---

<sup>104</sup> Niru Anita Sinaga, “Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia”, 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020

<sup>105</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1998, hlm. 84

<sup>106</sup> Agus Yudha Hernoko, “Force Majeur Clause’ Atau ‘Hardship Clause’ Problematika Dalam Perancangan Kontrak Bisnis”, XI Perspektif, 2006

*Overmacht* umum meliputi iklim, kehilangan, serta pencurian, namun *overmacht* khusus, dapat berupa penerapan suatu peraturan (UU atau PP). Pada konteks ini, hal ini bukan berarti pencapaian tidak dapat dicapai, namun pencapaian tersebut tidak boleh dikejar. Pelaksanaan tugas tersebut tidak mungkin dilaksanakan di tengah pandemi, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) serta (3) Permenkes No. 9 Tahun 2020. Peraturan ini mengatur tata cara mengambil cuti, kecuali pada kantor atau instansi strategis yang memberikan pelayanan esensial. Contoh pelayanan tersebut ialah pemberian jasa pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut PPAT.

Ketentuan Pasal 102 Permen ATR No. 7 Tahun 2019 itu berkaitan dengan ketentuan penyerahan akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan yang memperbolehkan pemakaian Dokumen Elektronik sebagai bentuk penyerahan yang sah. Sehubungan dengan prediktabilitas suatu konsekuensi, dugaan hasil dinilai berdasarkan unsur obyektif serta subyektif. Unsur obyektif berkaitan dengan prediktabilitas akibat dalam keadaan normal, sementara unsur subyektif berkorelasi dengan penilaian seorang ahli mengenai dugaan akibat.<sup>107</sup> Analisis ini juga dikaitkan dengan teori *Inspanningsleer* yang mengemukakan seorang debitur dapat dianggap tidak mampu memenuhi kewajibannya karena adanya *Overmacht* yang subjektif. Namun perlu diperhatikan bahwa teori ini mengharuskan debitur untuk mengerahkan upaya maksimal dalam upaya memenuhi kewajibannya. Artinya, PPAT wajib segera menyerahkan surat-surat pendaftaran tanah kepada Kantor Agraria, sebagaimana diatur pada Pasal 40 PP

---

<sup>107</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1998, hlm. 60

No. 24 Tahun 1997. Namun perlu dicatat bahwa meskipun terdapat kewajiban tersebut, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas ganti rugi, berlandaskan Pasal 62 PP No. 24/1997.

Berlandaskan uraian serta pembahasan, surat peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT harus segera diserahkan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari setelah pelaksanaannya. Dokumen tersebut dapat disajikan dalam format dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 Peraturan Menteri ATR No.7/2019. Dalam hal PPAT tidak menyerahkan akta peralihan hak dan surat-surat lain yang dipersyaratkan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sehingga mengakibatkan kerugian finansial, maka dapat dilaksanakan tindakan hukum terhadap PPAT untuk mendapatkan ganti rugi. Perbuatan hukum ini dilandaskan pada alasan melaksanakan perbuatan melawan hukum, selain potensi sanksi administratif sebagaimana dituangkan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berlandaskan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan “tidak memitigasi risiko adanya upaya hukum untuk meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat mengabaikan ketentuan ini.” Termasuk pihak-pihak yang dirugikan oleh PPAT namun tidak segera mengajukan akta peralihan hak kepada Kantor Pertanahan agar sertifikat hak milik dapat diganti namanya dari penjual atas nama pelanggan.

Persoalan ganti rugi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan oleh PPAT, khususnya kelalaiannya dalam segera mendaftarkan

akta peralihan hak, padahal bisa dilaksanakan penyampaian secara elektronik sebagaimana tercantum dalam Pasal 102 Kepmen ATR No. 7 Tahun 2019, dapat diselesaikan melalui proses musyawarah untuk mufakat mengenai besaran ganti rugi yang layak. Namun apabila musyawarah tidak membuahkan hasil yang memuaskan, maka pihak yang dirugikan akibat kelalaian PPAT dalam mematuhi ketentuan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai pilihan untuk melanjutkan proses hukum di Pengadilan Negeri. Dengan melakukan hal tersebut, mereka dapat meminta ganti rugi atas biaya, rugi serta bunga. Biaya merujuk pada keseluruhan pengeluaran atau kewajiban finansial yang telah dikeluarkan secara sah oleh pihak tertentu. Kerugian sering kali dipahami sebagai akibat kerugian yang ditimbulkan terhadap harta benda debitur karena kesalahan debitur sendiri. Di sisi lain, bunga mengacu pada kerugian finansial yang dialami kreditur dalam bentuk keuntungan yang hilang, yang dapat diperkirakan atau diproyeksikan oleh kreditur.<sup>108</sup> Terkait dengan pemberian ganti rugi atas tidak tercapainya tujuan kinerja akibat keadaan memaksa atau Force Majeure, sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 B.W. pada masa pandemi Covid-19, termasuk konsep relative force majeure, sangat wajar jika PPAT menjadikan hal tersebut sebagai alasan untuk tidak memberikan ganti rugi secara penuh kepada pihak yang dirugikan atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan penyerahan dokumen pemindahtanganan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

---

<sup>108</sup> Subekti, *Ibid.*

Di dalam KUHPdata sendiri ada dua pasal yang membahas mengenai *force majeure* dapat disimpulkan seabgai suatu keadaan dimana tidak dapat terlaksananya suatu perjanjian karena adanya hal – hal yang tidak terduga,<sup>109</sup> sehingga menimbulkan PPAT sendiri tidak dapat memenuhi kewajibannya karena adanya hal tidak terduga tersebut dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT karena hal tersebut diluar kesalahan PPAT. Sebagai contoh yang pertama, adanya ketentuan baru yang dikeluarkan oleh BPN tetapi sistem yang digunakan belum siap dan membuat akta peralihan hak atas tanah menjadi terlambat untuk didaftarkan. Kedua, bisa juga dikarenakan persyaratan dan data-data kelengkapan yang diperlukan oleh BPN belum dilengkapi oleh para pihak. Ketiga, dengan berlakunya sistem online terkadang terdapat kendala pada sistem yaitu pada saat penginputan data seperti data tidak bisa diinput, jaringan bermasalah, sistem yang tidak berfungsi dengan baik dan masalah-masalah teknis lainnya. Keempat, mengenai validasi pajak-pajak yang belum selesai diproses karena adanya kurang baya pajak BPHTB/Pajak Pembeli dan adanya survey lokasi atau survey lapangan yang membutuhkan waktu lebih lama dari yang diperkirakan. Kondisi seperti ini merupakan suatu kondisi diluar perkiraan dan kehendak PPAT (*Force Majeur*).<sup>110</sup>

Untuk penyelesaian validasi Pajak PPH pada umumnya membutuhkan waktu lebih kurang 1 minggu hari kerja jika tidak ada kendala didalam prosesnya.

---

<sup>109</sup> Aldy Mukhaerin Adnan, Skripsi: “Tinjauan Yuridis Terhadap Penundaan Kontrak Karena Force Majeur (Analisis Terhadap Dampak Pandemi Covid 19)”, (Makassar: UIN Alauddin Makassar, 2022). Hal. 40

<sup>110</sup> Lukman Santoso AZ, Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis), (Malang: Setara Press, 2016). Hal. 79

Sedangkan untuk validasi BPHTB pada umumnya membutuhkan waktu lebih kurang 2 minggu hari kerja dan jika tidak ada kendala didalam prosesnya.

Di dalam Kitab undang – undang Hukum Perdata secara umum mengatur terkait dengan *force majeure* dalam pasal:

- Pasal 1244 yang berbunyi “*Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya*”. Pasal ini memberikan ketentuan terkait pengaturan kerugian karena tidak dilaksanakannya kontrak/perjanjian atau tidak tepat waktu dalam memenuhi kewajiban yang ada dalam kontrak/perjanjian dikarenakan hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, serta tanpa itikad buruk dari debitur.
- Pasal 1245 yang berbunyi “*Tiadalah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja di berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.*” Kedua pasal di atas dapat menjadi dasar hukum

apabila dalam sebuah kontrak/perjanjian belum diatur mengenai *force majeure*.<sup>111</sup>

Pada Pasal 1 angka 52 Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2021 mengenai Perubahan atas Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 mengenai Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Dalam peraturan presiden tersebut *force majeure* disebut sebagai dengan keadaan kahar, dimana bunyi dari pasal tersebut yakni: “*keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak dalam kontrak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi*”

#### **B. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kota Tangerang**

Pemberlakuan UU No. 5 Tahun 1960 disebut juga UUPA yakni pada pasal 19 bermaksud memberikan kerangka bagi terjaminnya kejelasan hukum pertanahan. Pendaftaran tanah ialah suatu proses yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk menetapkan serta mendokumentasikan kepemilikan atas tanah yang terdaftar. Setelah selesai, individu diberikan sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti substansial hak kepemilikan mereka atas tanah tersebut.

Ada dua cara untuk membuat hukum pertanahan lebih pasti. Pertama, dengan memberikan dokumen hukum tertulis yang lengkap serta jelas. Selain itu, membangun sistem pendaftaran tanah memungkinkan pemilik tanah

---

<sup>111</sup> Hamalatul Qur’ani, “Ingin Gunakan Dalil Force Majeure Pahami Dulu Persyaratannya” (<https://www.hukumonline.com>), diakses pada 11 Oktober 2023



memperlihatkan mereka memilikinya serta juga memungkinkan pemerintah membuat kebijakan pertanahan.<sup>112</sup>

Kejelasan hukum yang menyampaikan pertanahan tentang siapa yang memiliki serta menguasai tanah tersebut ialah:

1. Kebeneran terhadap subjek haknya, yakni orang atau badan hukum yang mempunyai hak tersebut.
2. Kebenaran obyek hak mengenai letak tanah, batas-batasnya, serta luas bidang tanah.

Guna memenuhi tujuan tersebut, pemilik hak yang terdaftar akan diberikan bukti haknya, yang akan memudahkannya memperlihatkan bahwa ia ialah pemilik hak yang terdaftar.

Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan ialah PPAT. PPAT ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk oleh pemerintah serta diberi wewenang untuk membuat dokumen hukum atas transaksi kepemilikan hak atas tanah serta rumah susun tertentu. Hal ini berlandaskan Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang aturan bagi pejabat yang bertanggung jawab membuat akta pertanahan.<sup>113</sup> Perbuatan hukum yang dipertimbangkan meliputi berbagai transaksi yakni jual beli, penukaran, hibah, pembagian harta bersama, penggabungan dalam suatu usaha (inbreng), pemberian hak guna bangunan, hak milik atas tanah, atau

---

<sup>112</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality, 2018, hlm. 90

<sup>113</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

hak pakai, pemberian hak tanggungan, serta pemberian wewenang untuk membebaskan hak tanggungan.

Berlandaskan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT ialah pendaftaran tanah sebagai alat bukti dalam proses hukum mengenai satuan rumah susun, hak milik, atau hak atas rumah susun. Bukti-bukti tersebut menjadi landasan bagi revisi data pendaftaran tanah yang muncul akibat proses hukum.<sup>114</sup> Kewenangan PPAT berlandaskan Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa:

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penujukannya”.

Dasar hukum pendaftaran tanah ialah UU No 5 Tahun 1960 mengenai UUPA, PP No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 mengenai Peraturan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak) kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak), kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Lihat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas Pokok PPAT

<sup>115</sup> Nurhidayah, Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012, hlm. 16

Dalam rangka pengelolaan administrasi pertanahan, suatu instansi pemerintah yakni BPN, ditunjuk dengan kewenangan yang diperlukan. Kantor pertanahan merupakan satuan kerja di bawah BPN yang beroperasi di setiap wilayah kabupaten atau kota. Kantor pertanahan menerima bantuan dari PPAT yang ditunjuk dalam pelaksanaan tanggung jawabnya. Peran utama PPAT ialah melaksanakan berbagai aktivitas pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti serta landasan pendaftaran tanah.

PPAT bertanggung jawab membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah serta menerbitkannya berlandaskan peraturan perundang-undangan yang ada. Sebelum dibuat serta diterbitkannya Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Surat Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat diterapkan sebagai pengganti Sertifikat Hak Atas Tanah jika tanah tersebut sudah terdaftar namun belum memilikinya. Dokumen ini mengatakan bahwa hak atas tanah belum diakui dalam Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>116</sup>

Pada konteks hak atas tanah belum terdaftar secara resmi, maka pemilik hak tersebut dapat memulai proses pengurusan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan mengajukan permohonan kepada kepala desa setempat. Permintaan ini kemudian dikirimkan ke camat setempat yang bertugas mengawasi penerbitan dokumen tersebut. Tanggung jawab PPAT diantaranya yakni:

1. PPAT harus mengucapkan sumpah.

---

<sup>116</sup> *Ibid*

2. Pemerintah tersebut mengharuskan PPAT untuk segera menyampaikan akta yang telah ditandatangani serta diterbitkan, beserta segala dokumen pendukungnya, kepada BPN guna memudahkan pembuatan serta penerbitan akta selanjutnya.
  - a. Dokumen yang memperkuat hak-hak berlandaskan Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah yang menegaskan penguasaan seseorang atas sebidang tanah tertentu, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).<sup>117</sup>
  - b. Dokumen yang menyatakan tidak adanya sertifikat atas tanah tertentu atau memperlihatkan letaknya yang jauh dari Kantor Pertanahan yang bersangkutan, disertai dengan pengesahan resmi dari kepala desa/lurah.
  - c. Berlandaskan ketentuan pada Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997, pihak yang hendak memulai proses hukum atau salah satu saksi dapat dianggap tidak memenuhi syarat yang diperlukan untuk melaksanakan tindakan tersebut.<sup>118</sup>
  - d. Pihak atau pihak-pihak yang terlibat dalam suatu tindakan berlandaskan surat kuasa mutlak (sebuah dokumen yang tidak dapat dicabut serta, tidak dapat dialihkan kepada pihak lain setelah pihak yang ditunjuk itu meninggal dunia), yang hakikatnya ialah proses hukum peralihan hak.
  - e. Objek perbuatan hukum yang dipermasalahkan saat ini masih dipersengketakan baik data fisik maupun data yuridisnya.
  - f. Ketidapatuhan terhadap prasyarat tambahan atau pelanggaran terhadap batasan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>117</sup> Lihat Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>118</sup> Lihat Pasal 38, *Ibid*

Sebelum membuat akta, PPAT wajib memastikan kesesuaian sertifikat tersebut dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

Apabila timbul perselisihan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan mempunyai pilihan untuk memulai proses hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Guna mempercepat perkara di pengadilan, masyarakat yang berkepentingan dapat meminta sesuatu untuk dicatatkan dalam buku tanah. Hal ini diperbolehkan dalam Pasal 126 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 8 Tahun 2012 yang mengubah Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012).<sup>119</sup>

Tanggung jawab PPAT berkorelasi dengan kewenangannya, yakni:

1. Tanggung jawab perdata PPAT
2. Tanggung jawab pidana PPAT
3. Tanggung jawab administratif PPAT
4. Tanggung jawab moral PPAT berlandaskan kode etik PPAT.

Kewajiban serta tanggung jawab PPAT ialah menyimpan sertifikat sampai dengan hilangnya pemblokiran, sebab permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui musyawarah atau hingga pengadilan melaksanakan kewenangannya untuk menyita hak atas barang tersebut, mengingat barang tersebut menjadi objek gugatan di pengadilan. Selain itu, penting untuk dicatat bahwa PPAT diberi

---

<sup>119</sup> Lihat Pasal 126 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012

imbalan atas peran mereka dalam memfasilitasi peralihan hak atas tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran, PPAT berkewajiban menerima serta memproses sertifikat tanah hingga peralihan nama berhasil diselesaikan di kantor pertanahan. Hal ini mencakup tugas krusial yakni menyiapkan akta yang merupakan tanggung jawab PPAT yang bersangkutan.<sup>120</sup>

Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur tanggung jawab PPAT. PPAT secara pribadi bertanggung jawab melaksanakan segala sesuatu yang dimaksudkan guna memenuhi tugas serta kewajibannya. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengatur tentang pertanggungjawaban PPAT secara menyeluruh atas kegiatannya dalam rangka pembuatan akta. Pasal khusus ini mengatur bahwa PPAT memikul tanggung jawab pribadi atas tindakannya. Pada konteks ini, PPAT tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan akta, tetapi juga karena jabatannya, PPAT juga bertanggung jawab atas pelayanan terhadap dokumen-dokumen, termasuk sertifikat, yang diterapkan pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah hingga proses pendaftaran selesai serta sertifikat tersebut dialihkan kepada pemegang hak yang berhak.

Kewenangan serta tanggung jawab PPAT dimulai sejak diterimanya sertifikat mengenai tata cara persiapan pembuatan akta, serta berlanjut hingga selesainya penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan. PPAT mempunyai wewenang serta tanggung jawab untuk mengawasi tata cara persiapan pembuatan akta, hingga diterbitkannya sertifikat. Oleh sebab itu, PPAT memikul tanggung jawab atas tugas ini. Apabila salah satu pihak yang bersangkutan dirugikan secara finansial

---

<sup>120</sup> *Ibid*

akibat pembekuan sertipikat tersebut, maka tanggung jawab PPAT tidak dapat dilimpahkan hingga para pihak yang bersangkutan dapat membuktikan bukti-bukti yang kuat.<sup>121</sup>

PPAT telah berhasil melaksanakan berbagai langkah dalam peralihan hak atas tanah, yakni dengan mematuhi proses serta protokol yang berlaku. PPAT wajib berpegang pada prinsip kecermatan serta kehati-hatian dalam memperoleh informasi dari pengahadap serta memverifikasi maksudnya. Hal ini dimaksudkan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Selain kewajiban hukumnya, PPAT mempunyai tanggung jawab moral untuk memberikan layanan yang mencakup penyimpanan yang aman serta penanganan sertifikat secara hati-hati, tidak melakukan pemindahan tanpa berpikir panjang kepada pihak yang tidak berkepentingan hingga prosedur perubahan nama telah selesai. Akibatnya, PPAT tidak bisa meminta biaya atau imbalan atas pekerjaan yang dilaksanakannya, yakni menyimpan sertifikat serta surat-surat yang dikirimkan oleh kantor pertanahan. Apabila PPAT meminta biaya tambahan, maka dapat dikenakan sanksi hukum atau moral berlandaskan kode etik profesi PPAT yang ditetapkan. Pihak perantara yang disebut PPAT mempunyai tanggung jawab untuk menjamin terlindunginya kepentingan kedua pihak yang terlibat sampai dengan selesainya prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT atas pendaftaran peralihan hak atas tanah, analisis yang dilakukan tidak hanya mencakup teori tanggung jawab, namun juga memuat gagasan tentang kepastian hukum. PPAT, sesuai kewenangan

---

<sup>121</sup> Lihat Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

serta kewajibannya, mempunyai tugas untuk menjamin kejelasan hukum atas dokumen-dokumen yang dihasilkannya sebagai bukti telah selesainya transaksi hukum tertentu yang berkorelasi dengan hak atas tanah. Tujuan utama dari proses pendaftaran ini ialah guna memastikan adanya jaminan kepastian serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>122</sup>

Pada prosedur proses pendaftaran Hak/Balik Nama atas AJB khususnya di Kantor BPN Kota Tangerang untuk keterlambatan yang dikarenakan hal-hal tidak terduga bisa diterima oleh Kantor BPN Kota Tangerang dengan menyertakan “Surat Pernyataan Keterlambatan”, yang didalamnya menyebutkan dan menjelaskan alasan-alasan yang menyebabkan keterlambatan.

---

<sup>122</sup> *Ibid*



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berlandaskan uraian dalam pembahasan di atas, simpulan pada riset ini ialah:

1. Akibat hukum terhadap peralihan Hak Atas Tanah yang terlambat didaftarkan adalah bahwa Akta tersebut tidak dapat didaftarkan Peralihan Haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan ini merupakan tanggung jawab PPAT secara pribadi karena PPAT wajib mentaati jangka waktu pendaftaran peralihan Haknya yaitu paling lama tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta tersebut. PPAT sendiri dapat dikenakan sanksi Administratif berupa teguran tertulis. Dan dalam kasus yang berat PPAT dapat diberhentikan dari Jabatannya. Dan apabila terjadi *force majeure* maka PPAT tidak dapat dituntut karena hal tersebut diluar kesalahan PPAT selama semua prosedur yang disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional sudah dipenuhi semuanya namun terkendala dengan masalah teknis dengan adanya sistem yang berlaku saat ini yang telah menggunakan sistem online, yang mana terkadang sistem online ini terkadang mengalami gangguan teknis, kesalahan input dan jaringan yang bermasalah. Begitu pula adanya proses validasi pembayaran Pajak BPHTB dan PPH yang memerlukan waktu lebih lama daripada yang diperkirakan yang disebabkan karena adanya kekurangan pembayaran atas Pajak BPHTB yang timbul setelah di verifikasi sehingga proses validasi membutuhkan waktu lebih lama dan hal ini menyebabkan keterlambatan dalam proses Peralihan Haknya yang hanya berlaku selama 7 hari kerja.

2. Tanggung jawab PPAT meliputi kewajiban Perdata, Pidana, Administratif, dan Kode Etik PPAT. Jika Akta tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan terjadi keterlambatan yang disebabkan bukan karena kesalahan PPAT maka didalam prakteknya atas keterlambatan tersebut PPAT diberi solusi untuk menyertakan Surat Pernyataan Keterlambatan beserta alasan alasan yang menyebabkan keterlambatan tersebut Kepada Kantor Pertanahan dan Pernyataan tersebut dapat ditolerir oleh Kantor Pertanahan sehingga dengan demikian Akta tersebut dapat di daftarkan Peralihan Haknya. Namun jika keterlambatan tersebut merupakan kesalahan dari PPAT maka PPAT dapat dituntut ganti kerugian jika keterlambatan itu menimbulkan kerugian bagi para pihak.

## **B. Saran**

Saran penulis pada riset ini ialah:

1. Untuk PPAT, hendaknya PPAT lebih teliti meninjau peraturan-peraturan yang berlaku dan semua regulasi yang terkait, karena hukum peraturan selalu berubah dan mungkin bertambah. PPAT harus menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, Serta jangan melanggar ketentuan yang berlaku.
2. Untuk masyarakat, hendaknya lebih aktif dalam peralihan hak atas tanah, jangan mempercayakan semua hal kepada PPAT, hal ini untuk menghindari adanya sengketa atau permasalahan di masa yang akan datang. Masyarakat juga hendaknya mulai membuka diri untuk mempelajari ilmu tentang pertanahan hal ini agar nantinya masyarakat tidak kebingungan saat berhubungan dengan

permasalahan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- A.A Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Bandung, Cetakan Pertama, P.T. Aditya Bakti, 1997
- Achmad Rubiae, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyu Media Publishing, Malang, 2007
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustakarya, 2004
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Yogyakarta, Ghalia Indonesia, 2005
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2015
- Bisri Mustofa, Pedoman Menulis Skripsi dan Tesis, Yogyakarta, Panji Pustaka, 2009
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2007
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003
- Budi Untung, 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani, Yogyakarta, CV. Andi Offset, 2015

- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Legality, 2018
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2009
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Bandung, Nusa Media, 1971
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media, 2008
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola Surabaya, 2003
- Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis)*, Malang, Setara Press, 2016
- M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum*, Surabaya, Reality Publisher, 2009
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2000
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya, Reyka Petra Media, 2014
- Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2005
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006

Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1980

Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, PT. Rajawali Pers, 2019

Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013

Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1998

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006

Suharsono, dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang, CV. Widya, 2009

Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006

Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2010

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1998

### **JURNAL**

Adnan, Aldy Mukhaerin, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penundaan Kontrak Karena Force Majeur (Analisis Terhadap Dampak Pandemi Covid 19)”, UIN Alauddin, Makassar, 2022, hlm 40

- Arkiang, Tri Yanty Sukanty, Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, Keadilan Progresif, Volume 2 Nomor 2, September, 2011, hlm. 200
- Assery, Samia Alwi, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Kabupaten Malang)”, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2015
- Hernoko, Agus Yudha, “Force Majeur Clause’ Atau ‘Hardship Clause’ Problematika Dalam Perancangan Kontrak Bisnis”, XI Perspektif, 2006
- Ismudiyatun, Anna, “Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah”, Universitas Diponegoro Semarang, 2009
- Jimly Asshiddiqie, Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003, hlm. 31
- Komaling, Ester Anastasiya, “Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006”, VII Lex Privatum, 2019
- Maani, Karjuni Dt, “Transparansi dan Akuntabilitas dalam Pelayanan Publik”, Demokrasi, Vol III, 2011
- Noor, Ade Kurniady, “Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan”, Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016
- Nurhidayah, “Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012

Radinal Abraham, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam”, Jurnal Lex Privatum Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017, Jakarta, 2017

Restuning, Prestiani, “Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2016

Ridwan, “Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia”, Jurnal Al-Manahij, Jakarta, 2013

Sinaga, Niru Anita, “Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia”, 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020

Wardana, Rafiq Adi dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani "PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG CACAT HUKUM DENGAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)" Jurnal Hukum UNS, Surakarta, 2019, hlm 7-18

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018



Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019

Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 2021

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Menteri Kesehatan No. 9 Tahun 2020

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

### **TESIS**

Aditama, Purna Noor, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam  
Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas  
Tanah Melalui Jual Beli”, *Tesis*, Magister Hukum UII Yogyakarta,  
2017  
Agustin, Lilati Shofianah, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual  
Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil”, *Tesis*, Magister Hukum  
UII Yogyakarta, 2020

Arifin, Lisca Vontya, “Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar  
Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah”, *Tesis*, Magister Hukum  
UII Yogyakarta, 2020

Gusmi, “Akibat Hukum Pembatalan PPAT Oleh Mahkamah Agung”, *Tesis*,  
Magister Hukum UNDIP, Semarang, 2011

Priyono, Devendra Dovianda, “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan  
Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasar Putusan Pengadilan (Studi  
Putusan Perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT.Yyk)”, *Tesis*, Magister Hukum UII  
Yogyakarta, 2017

### **INTERNET**

Hamalatul Qur’ani, “Ingin Gunakan Dalil Force Majeure Pahami Dulu  
Persyaratannya” (<https://www.hukumonline.com>), diakses pada 11 Oktober 2023

## LAMPIRAN



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W. law.uii.ac.id

### SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 548/Perpus-S1/20/H/XI/2023

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
 NIK : **001002450**  
 Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : LANTIKA MAHARANI  
 No Mahasiswa : 17410297  
 Fakultas/Prodi : Hukum  
 Judul karya ilmiah : TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA  
 PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG  
 TERLAMBAT DIDAFTRAKAN PADA  
 KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 17.%

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 23 November 2023 M  
 9 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

  
 M. Arief Satejo Kinady, A.Md



TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN HAK  
 ATAS TANAH YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
 PERTANAHAN KOTA TANGERANG  
 SKRIPSI



Oleh:

LANTIKA MAHARAMI

17410297

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

2023

17%		
<		
1	e-journal.unair.ac.id Internet Source	3%
2	Submitted to Universita... Student Paper	3%
3	text-id.123dok.com Internet Source	2%
4	eprints.undip.ac.id Internet Source	1%
5	repositori.usu.ac.id Internet Source	1%
6	wisuda.unissula.ac.id Internet Source	1%
7	repository.unhas.ac.id Internet Source	1%
8	Submitted to Universita... Student Paper	1%
9	lib.ui.ac.id Internet Source	1%
10	pdfs.semanticscholar.... Internet Source	1%
11	anzdoc.com Internet Source	1%