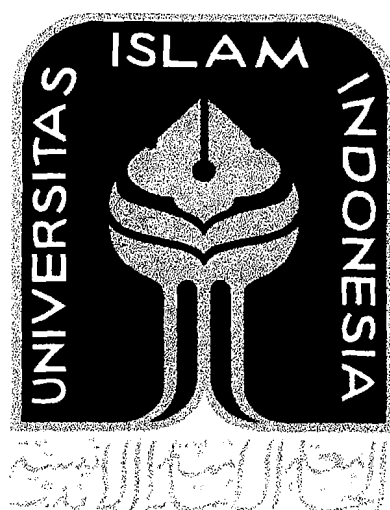


**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK
PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI**

TESIS

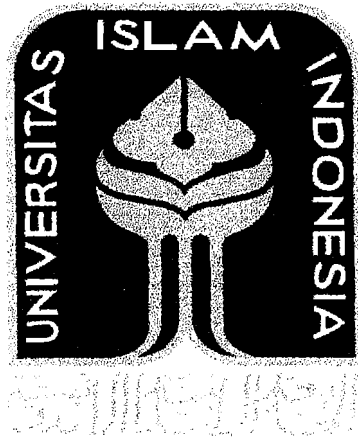


OLEH:

NAMA MHS. : PURNA NOOR ADITAMA, S.H.
NO. POKOK MHS. : 15921029

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2017



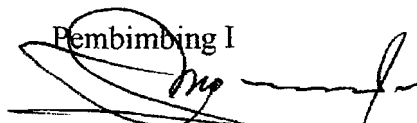
**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK
PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI**

Oleh:

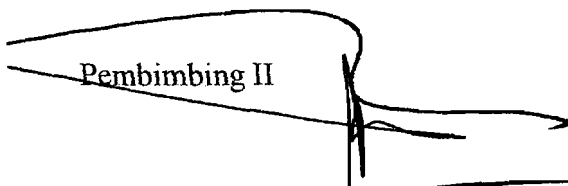
Nama Mhs. : Purna Noor Aditama, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921029

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Tesis

Pembimbing I

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 22-5-2017

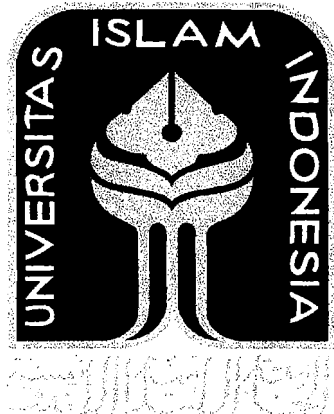
Pembimbing II

Masyhud Ashari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 26-05-2017

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



(Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.)



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK
PADA PERALIHAN HAK TANAH MELALUI JUAL BELI**

Oleh:

Nama Mhs. : Purna Noor Aditama, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921029

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Jum'at, tanggal 09 Juni 2017

Ketua Penguji (Pembimbing 1)

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Anggota Penguji

Dr. Winahyu Erwiningsih., S.H., M.Hum Yogyakarta, 10 Juni 2017

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

(Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.)

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **PURNA NOOR ADITAMA, SH.**

No. Mahasiswa : 15921029

Bahwa adalah benar-benar Mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir/T.A) berupa Tesis, dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBERIKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERALIHAN HAK TANAH
MELALUI JUAL BELI**

Karya 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 hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orsinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah(plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-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 saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya 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, didepan “Majelis” atau “TIM” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat rohani dan jasmani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di: Yogyakarta

Pada tanggal: 09 Juni 2017

Yang membuat pernyataan



(Purna Noor Aditama., S.H)

MOTTO

Motto

1. Jangan pernah malu untuk maju, karena malu menjadikan kita takkan pernah mengetahui dan memahami segala sesuatu hal akan hidup ini.
2. Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui. **(Q.S Al-Baqarah 216)**.
3. Anda tidak bisa mengubah orang lain, Anda harus menjadi perubahan yang Anda harapkan dari orang lain (*Mahatma Gandhi*).

PERSEMBAHAN

Persembahan

1. Setiap goresan tinta ini adalah wujud dari keagungan dan kasih sayang yang diberikan Allah SWT kepada umatnya.
2. Setiap detik waktu menyelesaikan karya tulis ini merupakan hasil getaran doa kedua orang tua, saudara, dan orang-orang terkasih yang mengalir tiada henti.
3. Dosen pembimbingku yang telah sabar membimbing aku hingga akhirnya aku lulus.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas karunia dan petunjuknya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli”. Tak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman islamiyah, dan yang kita harapkan syafa’atnya di hari kiamat kelak.

Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penyusun menyadari, bahwa tesis ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak.

Oleh karena itu, penyusun ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat kepada:

1. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I tesis.
3. Masyhud Ashari, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II tesis.
4. Seluruh tenaga kependidikan dan non kependidikan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

5. Keluarga serta sahabat di Magister Kenotariatan Angkatan II, yang telah ikut membantu memperkaya khasanah keilmuan dan pengalaman.
6. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyusunan tesis ini yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu

Semoga amal kebaikan yang telah dilakukan mendapat balasan dari Allah SWT. Sebuah harapan semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan khasanah keilmuan, bangsa, agama, dan negara, serta bermanfaat bagi semua kalangan. Amin

Yogyakarta, 09 Juni 2017

Penyusun

(Purna Noor Aditama, S.H.)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Orsinalitas Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Tinjauan Pustaka dan Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	33
H. Sistematika Penulisan.....	38
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	65

C. Akta Perjanjian Jual Beli Tanah.....	68
D. Pengertian Tanggung Jawab.....	80
E. Perlindungan Hukum.....	94

**BAB III TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA
PIHAK PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI**

A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli ...	100
B. Upaya-upaya PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	132
C. Keputusan Pengadilan No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmm	150

BAB IV KESIMPULAN dan SARAN

A. Kesimpulan.....	158
B. Saran	159

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli. PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat akta tertentu khususnya akta peralihan hak atas tanah, harus memiliki kemampuan khusus dibidang pertanahan, mengingat akta tersebut bisa digunakan sebagai alat bukti yang menerangkan telah terjadi perbuatan hukum pengalihan hak. Jenis penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif. Sedangkan untuk mengkaji permasalahan hukum, digunakan bahan hukum primer yang meliputi semua Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan ke PPAT an, sedang bahan hukum sekunder meliputi buku hukum termasuk tesis, desertasi hukum, dan jurnal-jurnal hukum. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak pada proses peralihan hak jual beli, dilakukan sejak awal proses sampai perjanjian jual beli dan peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang terkait dengan ke PPATan. Kewajiban penjual terlindungi jika obyek jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli, dan hak pembeli terlindungi jika proses peralihan hak sampai dengan namanya tercantum dalam sertifikat dan menerima sertifikat yang sudah atas nama pembeli. Saran ditujukan untuk Kepala Kantor Pertanahan, agar jadwal penyelesaian tahapan peralihan hak dipenuhi, cepat, dan lancar, maka pengerjaan harus sesuai juklak yang ditetapkan oleh BPN; agar Kepala Kantor Pertanahan mentaati dan melaksanakan Surat Edaran No.05/SE/IV/2013 Kepala BPN dalam ketentuan validasi, dan jika ada ketidak sesuaian penulisan nama dalam sertifikat dengan nama dalam Kartu Tanda Penduduk agar cukup dimintakan keterangan dari Kepala Kelurahan/Desa. Saran ditujukan untuk PPAT, agar PPAT harus menguasai dan memahami semua ketentuan yang berlaku terkait dengan peralihan hak melalui jual beli, agar bisa memberikan penyuluhan hukum, serta contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan peralihan hak sesuai dengan apa yang dijelaskan PPAT.

Kata kunci: Peralihan hak, perlindungan hukum, tanggung jawab.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *Social Asset* dan sebagai *Capital Asset*. Sebagai *Social Asset*, tanah memiliki fungsi sosial, hal ini sesuai dengan asas yang terkandung dalam Pasal 6 UUPA,¹ sedangkan sebagai *Capital Asset* tanah memiliki fungsi ekonomi, dimana tanah menjadi obyek modal dalam transaksi ekonomi.

Seiring dengan semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah, hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi, karena saat ini tanah disatu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan berharga serta telah tumbuh, di lain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat².

Oleh karena itu, dengan didasari permasalahan seperti di atas, Negara memfasilitasi suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur, dan tertata rapi untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah secara adil,³ sebagaimana tertuang dalam Hukum Agraria Nasional yakni Undang-Undang Nomor. 5

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 584.

² Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta: 2014, hlm. 112.

³ *Ibid.*, hlm.1.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu pendaftaran tanah akan menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA.

Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum, dan akibat perbuatan hukum.⁴ Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.

Perjanjian jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok, yang mencantumkan janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utama. Adapun unsur yang terkandung dalam perjanjian meliputi: 1) unsur *esentialia*, yaitu unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian; 2) unsur *naturalia*, yaitu unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang; 3) unsur *naturalia*, dan 4) unsur *accedentialia*, yaitu unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdato perjanjian didefinisikan, yaitu “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan Menurut Subekti perjanjian, yaitu:

⁴ *Ibid.*, hlm. 70-110.

“perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu“.

Syarat syahnya suatu perjanjian jual beli harus memenuhi empat syarat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata,, yaitu: adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, tanpa terpenuhinya syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Sedangkan menurut hukum adat, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yaitu harus bersifat tunai; terang; dan riil atau nyata.

Syarat pertama dan kedua ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat subyektif, karena berkaitan dengan penjual dan pembeli atau subjek yang mengadakan perjanjian, jika salah satu atau keduanya syarat subyek tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli dapat dituntut pembatalannya atau dibatalkan, sedangkan dua syarat terakhir yang disebut sebagai syarat objektif, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Terkait dengan perjanjian jual beli, *otentisitas* suatu akta perjanjian dapat dikatakan sebagai akta otentik manakala akta dibuat oleh pejabat umum sesuai ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu: a) harus dibuat oleh seorang pejabat umum; b) harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

Undang-Undang; c) pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Menurut pasal 165 HIR menyebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu. (KUHPerdara 1868, 1870, dst; Sv 380; IR 168, 304).

Sekarang keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 *Juncto* PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang menegaskan bahwa⁵: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Akta PPAT merupakan partij akta yang artinya akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT yang merupakan kehendak dari penghadap atau para penghadap atau para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari para penghadap. PPAT tidak bertanggung

⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 90.

jawab secara pidana terhadap kebenaran material atas akta yang dibuat dihadapannya, kecuali dalam hal PPAT terbukti telah melakukan penipuan. Bahkan PPAT juga tidak bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran material dalam partij akta yang dibuat dihadapannya, kecuali PPAT telah melakukan pelanggaran (sebagai misal memihak kepada salah satu pihak). Contoh partij akta adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta PKR RUPS PT, dan lain-lain.

Sanksi administrasi dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah⁶ jika dalam menjalankan tugasnya diantaranya telah melanggar Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; Pasal 62, Pasal 38 ayat (1), Pasal 38 dan Pasal 40 UU No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 26, Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Pasal 38 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan

Sedang sanksi perdata dijatuhkan, jika PPAT terbukti melanggar syarat formil dalam pemindahan hak atas tanah pada akta yang dibuatnya, sehingga PPAT dinyatakan terbukti bersalah berdasarkan keputusan

⁶ *Ibid, hal. 255-260.*

pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini kedudukan PPAT sebagai tergugat secara tunggal, bukan bersama-sama dengan para pihak/penghadap yang tersebut dalam akta, karena syarat formil merupakan tanggung jawab PPAT.

PPAT dikenai sanksi pidana, jika PPAT melakukan pelanggaran terhadap syarat formil, dan pelanggaran yang dilakukan dapat dibuktikan, serta terbukti secara sengaja dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT dan para pihak penghadap, bahwa akta yang dibuatnya akan dijadikan suatu alat untuk melakukan suatu tindak pidana atau PPAT secara sadar sengaja bersama-sama dengan para pihak membantu, menyuruh para penghadap melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Fakta dilapangan yang sering mencuat dalam kasus peralihan hak atas tanah, PPAT diperkarakan hingga pengadilan oleh para pihak yang merasa dirugikan atas dasar pelanggaran formil, diantaranya PPAT membantu melakukan pemalsuan terhadap akta otentik yang dibuat dihadapannya atas dasar sengketa yang terjadi antara para pihak terhadap syarat formil akta yang dibuatnya, sebagaimana dalam kasus Keputusan Pengadilan Negeri Sleman No.83/Pdt.G/2013/PN.Slmn⁷, sehingga akta termasuk dalam kategori akta batal demi hukum atau batal dengan sendirinya⁸.

PPAT dalam kasus ini, jika dipanggil dalam sidang pengadilan, status hanya sebatas sebagai saksi dan bertanggung jawab atas ketidakbenaran

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Sleman Tingkat Pertama Dalam Perkara Perdata, *P, IAEM v. BS,G,S,M* No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn.

⁸ *Opcit.*, Habib Adjie, hlm. 141.

materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak, sebaliknya jika PPAT bersalah, maka dapat dikenakan sanksi administratif, perdata dan juga tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, karena akta dianggap telah menyimpang dari unsur subyektif maupun obyektif jual beli.

Contoh kasus pelanggaran gugatan terhadap pelanggaran syarat formil terjadi terhadap pejabat Notaris-PPAT di Wilayah Kabupaten Sleman dalam Kasus Perkara No.83/Pdt.G/2013/PN⁹ di Pengadilan Negeri Sleman Yogyakarta, terhadap Akta Jual Beli Nomor 18/2011 dan Surat Kuasa menjual Nomor 19/2011 tanggal 23 Februari 2011 yang telah dibuat dihadapannya. Gugatan para penggugat terhadap para tergugat, menganggap bahwa Akta Jual Beli Nomor 18/2011 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 19/2011 tanggal 23 Februari 2011 yang telah dibuat penghadap (Tergugat I) dihadapan Notaris-PPAT tidak sah dan batal demi hukum, dikarenakan akta tidak memenuhi syarat formil, yakni jual beli tanpa sepengetahuan dan seijin para penggugat selaku pemilik syah obyek jaul beli, sehingga penggugat menganggap Akta Jual Beli Nomor 18/2011 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 19/2011 tanggal 23 Februari 2011 tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan penjelasan Penggugat dalam gugatannya, terlihat Notaris-PPAT sebagai pejabat publik dengan jelas telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan syarat formil maupun materiil dalam pembuatan Akta

⁹. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Tingkat Pertama Dalam Perkara Perdata, *P, IAEM v. BS, G, S, M* No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmm.

Jual Beli Nomor 18/2011 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 19/2011 yang telah dibuatnya akibat ketidak cermatan, dan kecerobohan PPAT sebelum proses pembuatan akta, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang berkepentingan dalam hal ini yaitu Tergugat IV dan Tergugat V, karena akta dinyatakan batal demi hukum.

Untuk itu PPAT dalam melaksanakan tugasnya, agar dikemudian hari tidak terjadi tuntutan atau klaim dari pihak ketiga, PPAT wajib mentaati, dan memegang teguh ketiga nilai pembuktian yaitu nilai pembuktian lahiriah, formil dan materiil, karena ketiga pembuktian tersebut merupakan unsur kesempurnaan dari sebuah akta, dan jika salah satu nilai unsur pembuktian dilanggar, dan terbukti di Pengadilan kebenarannya, maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik dan menganggap perlu untuk dikaji lebih lanjut, sampai sejauh mana tanggung jawab dan upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah, agar tidak ada klaim atau gugatan terhadap akta dari para pihak dikemudian hari, yaitu dengan melakukan penelitian tentang “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
2. Bagaimanakah upaya-upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Mengetahui, mengkaji, menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
2. Mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian yang membahas tentang tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada proses peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Akan tetapi dari hasil penelusuran, beberapa peneliti telah

banyak melakukan kajian permasalahan sejenis mengenai Peran PPAT dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah diantaranya, yaitu:

Selly Masdalia Pertiwi (2014)¹⁰, melakukan penelitian yang menyangkut tanggung jawab Notaris-PPAT terhadap akta otentik yang berakibat batal demi hukum pada saat berakhir masa jabatannya. Hasil penelitian menyimpulkan Notaris-PPAT yang telah berakhir masa jabatannya dapat dimintakan tanggung jawab, apabila akta otentik tersebut terbukti batal demi hukum dan belum daluwarsa (tiga puluh tahun dihitung sejak dibuatnya akta). Akta jual beli batal demi hukum apabila tidak memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian; Pasal 1868 KUH Perdata tentang keotentikan akta; ketentuan pasal dalam UUJN dan Kode Etik IPPAT.

Penelitian sejenis yang telah dilakukan oleh Retno Dewi Estiwulan (2009),¹¹ tentang peran Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Di Kabupaten Jepara. Hasil penelitian menyimpulkan, peran PPAT dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah, berpegang teguh pada PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 dan Pasal 42; PP Nomor 37 Tahun 1998, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 2 untuk menghindari tuntutan/klaim pihak ketiga dikemudian hari.

¹⁰ Selly Masdalia Pertiwi, 2014, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Saat Berakhir Masa Jabatannya*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar.

¹¹ Retno Dewi Estiwulan, 2009, *Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Di Kabupaten Jepara*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

Selanjutnya Iga Gangga Santi Dewi (2010)¹², melakukan penelitian tentang Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dalam melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, bagi tanah yang belum bersertifikat, PPAT harus menghadirkan perangkat pemerintah desa sebagai saksi yaitu Kepala Desa/Lurah, karena data tanah yang belum bersertifikat atau yang masih leter C/D harus dilakukan pembuktian dengan melakukan pengecekan data fisik maupun yuridis di tingkat Pemerintahan Desa.

E. Kerangka Pemikiran

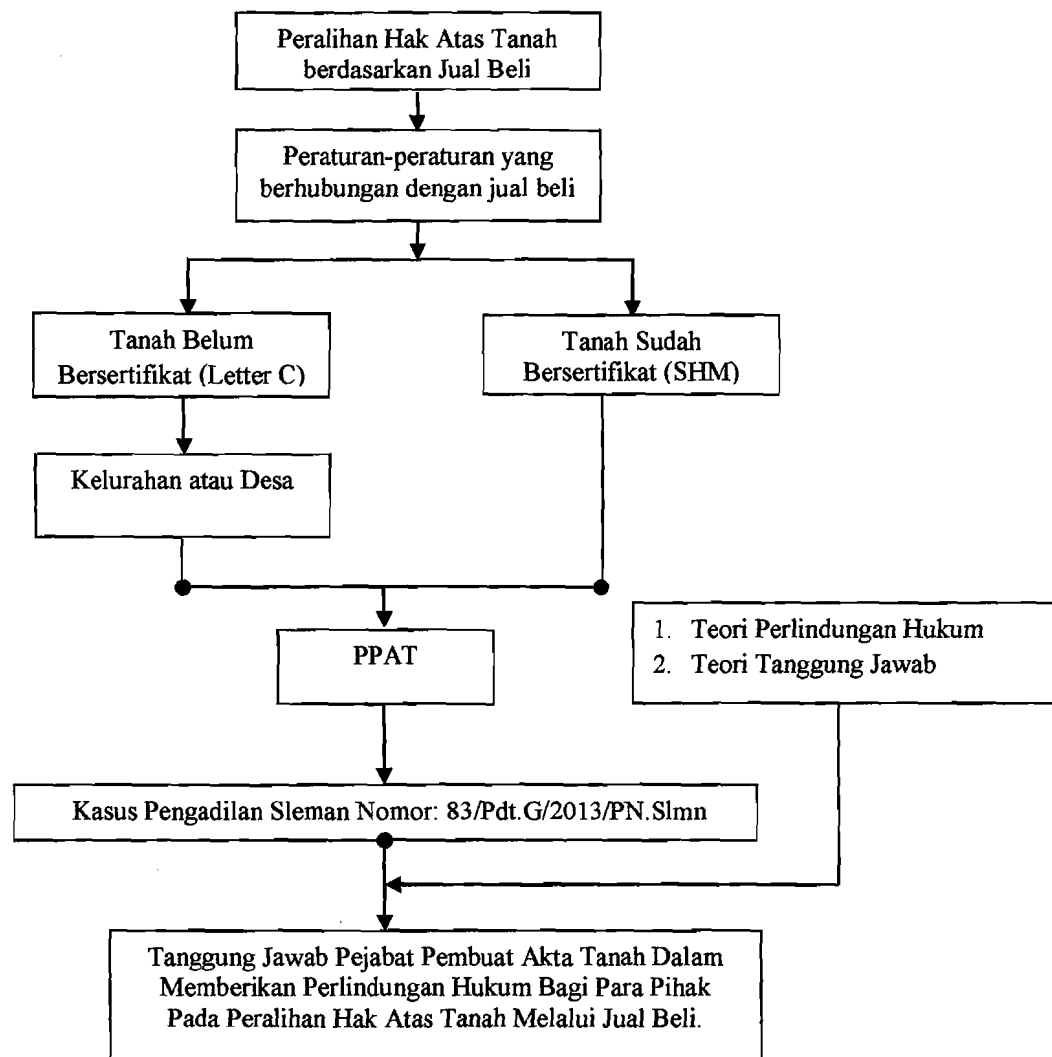
Kerangka pemikiran ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran guna menjawab rumusan permasalahan yakni mengenai "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli".

Berdasarkan dukungan landasan teoritik dari hasil eksplorasi teori perlindungan dan pertanggung jawaban, serta Peraturan dan Perundang-Undangan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dan peraturan ke PPATan, maka dapat disusun Kerangka Pemikiran Penelitian seperti terlihat pada Gambar 1.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Pemindahan hak atas

¹² Iga Gangga Santi Dewi., Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah, Pandecta, Volume 5. Nomor 2. Juli 2010 Pandecta <http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta>.

tanah dapat dilakukan diantaranya melalui jual beli, pemberian dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹³



Gambar:1.Tahapan Penelitian Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli

Selanjutnya dalam hal ini, proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, diinterpretasikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait yaitu Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

¹³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cet. ke-1, Prenadamedia, Jakarta: 2016, hlm 17.

Agraria; PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; PP No.37 Tahun 1998 *juncto* PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Pemindahan Hak; Pasal 1457 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1450 KUHPerdara; Perkaban Nomor 8 tahun 2012; serta 3 (tiga) sifat yang dipersyaratkan hukum adat, yaitu: tunai, riil, dan terang,¹⁴ sedangkan untuk syarat sahnya jual beli mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut telah dialihkan, perlu adanya bukti tertulis berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya untuk pemindahan hak atas tanah, akta jual beli dengan dokumen lain syarat peralihan hak akan dijadikan dasar dalam proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak.

Obyek tanah peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat atau belum bersertifikat. Jika obyek belum bersertifikat, penjual harus menunjukkan bukti syah kepemilikan tanah yang dimaksud, sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 76 ayat (1)

¹⁴ Maria. S.W, Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Cet.ke-5, Edisi Revisi, Buku Kompas, Jakarta: 2009, hlm.142.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan jika hak atas tanah sudah terdaftar, maka pihak penjual harus menyerahkan sertifikat asli, untuk dilakukan pemeriksaan kesesuaian data di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah, sertifikat terblokir, dan terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat ganda,

Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah, selain membuat akta otentik jual beli, PPAT juga membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bentuk tanggung jawab dan upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak melalui jual beli, dalam hal ini dapat diinterpretasikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait yaitu:¹⁵ PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang PJPPAT; PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Kode etik PPAT; Perka BPN Nomor. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas

¹⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2009, hlm.255-260.

PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Jo. PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan peralihan hak, proses jual beli tanah, dan tugas, kewajiban dan kewenangan PPAT, teori perlindungan hukum dan pertanggung jawaban, dilakukan analisis terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permasalahan tentang bentuk tanggung jawab dan upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Kemudian dibuat kesimpulan tentang hasil penelitian mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

F. Tinjauan Pustaka dan Teori

1. Tugas Wewenang dan Jabatan PPAT

Pengertian jabatan, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pekerjaan dalam pemerintahan atau organisasi.¹⁶ Menurut pendapat Habib Adjie, istilah jabatan merupakan suatu bidang atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa*, Edisi ke.4, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008), hlm. 392.

berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap,¹⁷ untuk itu diperlukan dalam jabatan perlu subyek hukum yaitu orang untuk melaksanakan jabatan, sedang orang yang ditunjuk untuk melaksanakan jabatan tertentu disebut dengan pejabat.

Pejabat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting (terdapat unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan.¹⁸ Kewenangan pejabat dalam menjalankan jabatan suatu negara haruslah memiliki dasar hukum agar tidak terjadi *abuse of power*. Adapun pengertian kewenangan dalam hal ini yaitu kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum¹⁹.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 1/2006) menjelaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

¹⁷ *Op. Cit.*, Habib Adjie, hlm. 17.

¹⁸ *Op.Cit.*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 392.

¹⁹ SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta: 1997, hlm. 154.

Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal yaitu:²⁰ 1) jual beli; 2) tukar-menukar; 3) hibah; 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); 5) pembagian hak bersama; 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; 7) pemberian Hak Tanggungan; dan 8) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sedang bentuk akta-akta yang wajib dipergunakan, dan cara pengisiannya, serta formulir yang dipergunakan harus sesuai dengan lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang meliputi yaitu: 1) Akta jual beli; 2) Akta tukar menukar; 3) Akta hibah; 4) Akta pemasukan ke dalam perusahaan; 5) Akta pembagian hak bersama; 6) Akta pemberian hak tanggungan; 7) Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; 8) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan apabila pembuatan akta-akta tersebut tidak sesuai ketentuan lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN maka masuk dalam jenis pelanggaran.

Permasalahan yang seringkali muncul dalam pembuatan akta, yaitu tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 54 Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh oleh

²⁰ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.ke.2, Edisi. 1, Radjagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 74-75.

para Pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 yo. Pasal 100 dan 101; Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997.

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para Pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana pasal 101 Permenag/ KBPN No. 3 Tahun 1997.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum / tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk menghindari hal tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum harus mematuhi beberapa ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan..

2. Pengertian Tanggung Jawab.

Pengertian tanggung jawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan lain sebagainya), dan tanggung jawab dapat dipahami pula sebagai sikap, tindakan dan perilaku. Pertanggungjawaban berasal dari kata dasar “tanggung jawab” yang mendapat awalan “per” dan akhiran “an” yang berarti perbuatan bertanggung jawab atau sesuatu yang dipertanggungjawabkan,²¹ sedang menurut kamus hukum, pengertian tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²²

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung

²¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi-4, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2008, hlm. 1398.

²² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 28.

jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas sesuatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan, dan kecakapan meliputi kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik²³. Menurut Krannenburg dan Vegting, ada dua teori pertanggungjawaban yaitu²⁴:

- 1) Teori *fautes de personelles*, yaitu menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat akibat tindakannya telah menimbulkan kerugian. Teori ini menjelaskan, bahwa beban tanggung jawab ditujukan pada pejabat selaku pribadi (*privepersoon*).
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Teori tanggung jawab ini menjelaskan bahwa beban tanggung jawab pelaku akan dibebankan kepada jabatannya bukan pribadinya. Dalam penerapannya, besar kecilnya kerugian yang

²³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 318-321.

²⁴ *Ibid*, hlm. 345-346.

telah dilakukan akan disesuaikan dengan besar kecilnya beban kesalahan yang telah dilakukan pelaku yaitu kesalahan ringan (*faute lagere*) atau kesalahan berat (*faute lourde*).

Menurut pendapat Abdulkadir Muhammad ada 3 (tiga) macam teori tanggung jawab dalam mengulas perbuatan melawan hukum (*tort liability*) yaitu²⁵:

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), dalam hal ini tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian,
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*consept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melawan hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strike liability*), didasarkan pada perbuatannya, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Sedang Jimly Asshiddiqie dan M Ali Syafaat berpendapat, macam bentuk pertanggungjawaban dibagi menjadi, yaitu²⁶:

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2010, hlm 503.

1) Pertanggungjawaban Hukum:

Merupakan konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab;

2) Pertanggungjawaban Administrasi.

Terdapat 3 (tiga) konsep yang menyangkut tanggung jawab administrasi terhadap publik yaitu:

a. *Akuntabilitas*

kewajiban memberikan pertanggungjawaban atau menjawab dan menerangkan kinerja serta tindakan seseorang atau badan hukum atau pimpinan suatu organisasi kepada pihak yang memiliki hak atau kewenangan untuk meminta pertanggungjawaban;

b. *Responsibilitas*

konsep yang berkenaan dengan standar profesional dan kompetensi teknik yang dimiliki administrator dalam menjalankan tugasnya;

²⁶ Jimly Asshiddiqie dan M Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hlm. 65.

c. *Responsivitas*

pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan, dan masalah mereka. Jadi, hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan.

3) *Pertanggungjawaban Moral;*

Manusia secara bebas dapat mencari dan menentukan nilai-nilai moral untuk dirinya yang memang menjadi lambang bagi kesempurnaannya. Wujud dari kebebasan ini, memastikan manusia itu bertanggung jawab atas apa saja yang menjadi pilihannya sehingga dapat pula dikatakan bahwa ujung dari sebuah kebebasan adalah ketidakbebasan atau ketertarikan seseorang terhadap apa yang telah dipilihnya sebagai suatu nilai.

3. Tanggung Jawab Perdata

Secara yuridis formil pertanggungjawaban dalam bidang perdata diatur dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata yaitu:

Pasal 1365 KUHPerdata.

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Pasal di atas secara jelas mewajibkan, bahwa orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum untuk menggantikan kerugian kepada pihak

yang dirugikan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya. Tanggung jawab untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian tersebut, baru dapat dilakukan apabila orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut adalah orang yang mampu bertanggung jawab secara hukum (tidak ada alasan pemaaf).²⁷

Pasal 1366 KUHPerdata.

“Setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya.”

Pasal di atas menjelaskan, bahwa orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukannya secara aktif, tetapi juga bertanggung jawab atas kerugian akibat kelalaian atau kurang hati-hatiannya.

Pasal 1367 KUHPerdata;

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Pengertian tanggung jawab yang diatur dalam pasal Pasal 1367 KUHPerdata ini adalah tanggung jawab atas kesalahan orang lain yang ada dibawah tanggung jawabnya. Jadi pasal ini dapat dikatakan menganut tanggung jawab risiko atau tanggung jawab tanpa kesalahan, walaupun

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 96.

tanggung jawab risiko tersebut dibatasi hanya jika yang melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian tersebut adalah orang yang ada dibawah tanggung jawabnya.²⁸

4. Tanggung Jawab Pidana

Roscoe Pound memberikan pendapatnya mengenai timbulnya pertanggungjawaban. Melalui pendekatan yang dilakukannya meyakini, bahwa timbulnya pertanggungjawaban karena suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain. Sedang pada sisi lain, Pound melihat lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang ditimbulkan oleh suatu tindakan tetapi juga karena suatu kesalahan²⁹.

Roscoe Pound berpendapat pertanggungjawaban pidana adalah sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan diterima seseorang dari pelaku yang dirugikan³⁰. Selain itu dia menyatakan pula, bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam masyarakat.

Pengertian pidana menurut Muladi dan Barda Nawawi Arief³¹ mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Pidana pada hakikatnya merupakan suatu pengenaan penderitaan atau nestapa atau akibat-akibat lain yang tidak menyenangkan;

²⁸ *Ibid.*, hlm. 98.

²⁹ Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, Terjemahan Muhammad Rajab, Pengantar Filsafat Hukum, Bharata, Jakarta: 1996, hlm. 90.

³⁰ Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cet.2, Mandar Maju, Bandung, 2000), hlm. 65.

³¹ Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002), hlm. 4.

- 2) Pidana itu diberikan dengan sengaja oleh orang atau badan yang mempunyai kekuasaan oleh orang yang berwenang;
- 3) Pidana itu dikenakan kepada seseorang yang telah melakukan tindak pidana menurut undang-undang.

Syarat yang diperlukan bagi adanya suatu pertanggungjawaban pidana adalah si pembuat harus mampu bertanggung jawab, dengan kata lain harus ada kemampuan bertanggung jawab dari si pembuat. Mengenai arti dari kemampuan bertanggung jawab (*toerekeningsvatbaarheid*), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) memang tidak merumuskannya, sehingga harus dicari dalam doktrin atau *Memorie van telichting* (MvT: risalah atau penjelasan dari KUHP).

Kemampuan bertanggung jawab dapat diartikan pula sebagai salah satu keadaan psikis sedemikian yang membenarkan adanya penerapan suatu upaya pemidanaan, baik dilihat dari sudut umum maupun dari orangnya. Van Hammel mengartikan bahwa kemampuan bertanggung jawab adalah suatu keadaan normalitas psikis dan kematangan (kecerdasan) yang membawa 3 (tiga) kemampuan yaitu:

- 1) Mampu untuk mengerti nilai dari akibat perbuatannya sendiri;
- 2) Mampu untuk menyadari bahwa perbuatannya itu menurut pandangan masyarakat tidak diperbolehkan;
- 3) Mampu untuk menentukan kehendaknya atas perbuatan-perbuatannya.

Sedangkan menurut pendapat MvT, tidak ada kemampuan bertanggung jawab pada si pembuat apabila si pembuat tidak ada kebebasan memilih antara berbuat dan tidak berbuat mengenai apa yang dilarang atau diperintahkan Undang-Undang. Disamping itu, pembuat ada dalam kondisi atau keadaan yang sedemikian rupa sehingga tidak dapat menginsyafi bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan tidak dapat menentukan akibat perbuatannya.

Masalah pertanggungjawaban merupakan hal yang esensial dalam menentukan apakah seseorang dipandang dapat bertanggung jawab atau tidak. Pokok permasalahan dalam kemampuan bertanggung jawab adalah apakah seseorang itu merupakan "*norm addresat*" (sasaran norma) yang mampu. Seseorang terdakwa pada dasarnya dianggap (*supposed*) bertanggung jawab kecuali dinyatakan sebaliknya.

KUHP tidak memuat perumusan mengenai kapan seseorang mampu bertanggung jawab tetapi hanya memuat ketentuan yang menunjuk ke arah itu, seperti ditentukan dalam Buku I, Bab III, Pasal 44 KUHP yang berbunyi, yaitu: "Barang siapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggungjawaban kepadanya, karena jiwanya cacat dalam pertumbuhan atau terganggu jiwanya karena penyakit, tidak dipidana."

Ketentuan pasal ini sebenarnya tidak memuat apa yang dimaksud dengan "tidak mampu bertanggung jawab" tetapi hanya memuat suatu alasan yang terdapat pada diri si pembuat sehingga perbuatan yang dilakukan yaitu tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Dengan

memperhatikan pasal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa KUHP menyatakan syarat-syarat bertanggung jawabnya seseorang secara limitatif.³²

Mengenai pertanggungjawaban pidana, RUU KUHP merumuskan secara tegas asas kesalahan dalam pasal 34 yang berbunyi “tiada pidana atau tindakan tanpa kesalahan”. Walaupun prinsipnya bertolak dari pertanggungjawaban pidana berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) namun dalam hal tertentu RUU KUHP memberikan juga kemungkinan adanya pertanggungjawaban yang ketat (*strict liability*) tercantum dalam pasal 35 dan 36 RUU KUHP.

5. Tanggung Jawab Administrasi Negara

Pengertian *responsibility* dalam ensiklopedia administrasi adalah keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Ridwan H.R berpendapat, pertanggungjawaban mengandung makna bahwa meskipun seseorang mempunyai kebebasan dalam melaksanakan suatu tugas yang dibebankan kepadanya, namun ia tidak dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya.³³

Dalam kajian HAN, mengetahui sumber dan cara memperoleh wewenang organ pemerintahan penting, karena berkenaan dengan pertanggungjawaban negara hukum yaitu “*geen bevoegdheid zonder varentwoordelijkheid* atau *there is no authority without responsibility*”

³² Edi Setiadi dan Dian Andrisari, *Perkembangan Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi.1, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 69-71.

³³ Ridwan H.R, *Hukum Op.Cit.*, hlm. 321.

(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban)". Jadi, setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintahan tertentu, tersirat didalamnya pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan.³⁴

Berkaitan dengan tindakan oleh administrasi negara (birokrasi publik), konsep akuntabilitas diterapkan untuk mengukur apakah dana publik telah digunakan secara tepat untuk tujuan dimana dana publik tadi ditetapkan dan tidak digunakan secara ilegal. Dalam perkembangannya, akuntabilitas digunakan juga bagi pemerintah untuk melihat akuntabilitas efisiensi ekonomi program, apakah ada penyimpangan staf atau tidak efisien atau ada prosedur yang tidak diperlukan. Akuntabilitas ini menimbulkan 2 (dua) dimensi responsibilitas atau pertanggungjawaban:³⁵

- 1) Responsibilitas objektif, yang bersumber kepada adanya pengendalian dari luar yang mendorong atau memotivasi aparat untuk bekerja keras sehingga tujuan 3'E (*economy, efficiency, and effectiveness*) dari organisasi dapat tercapai. Akuntabilitas dinilai oleh orang atau institusi yang berada diluar dirinya.

Birokrasi publik dikatakan *accountable* manakala mereka dinilai secara objektif oleh orang, masyarakat atau melalui wakilnya, dapat mempertanggungjawabkan segala macam perbuatan, sikap dan sepak terjangnya kepada pihak dimana kekuasaan dan kewenangan yang dimiliki itu berasal.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 105.

³⁵ M. Makhfudz, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi.1, Cet.1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013), hlm. 71-73.

Politisi harus mempertanggungjawabkan implementasi kebijakan yang dilakukan kepada lembaga legislatif. Selanjutnya, secara keseluruhan politisi dan birokrat harus mempertanggungjawabkan seluruh tindakannya kepada masyarakat luas.

- 2) **Responsibilitas subjektif atau responsibilitas administratif**, yang bersumber pada sifat subjektif individu aparat yang lebih mengedepankan nilai-nilai etis dan kemanusiaan (*equity, equality, dan fairless*) dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan tugas-tugas administratif lainnya.

Oleh karena itu, tanggung jawab subjektif ini dapat pula berarti mempunyai rasa bertanggung jawab (*sense of responsibility*) dan memiliki kemampuan dan kecakapan (*capable to do* atau *profesionality*) yang memadai dalam menjalankan tugas, fungsi, tanggung jawab yang diberikan kepadanya.

Birokrasi publik dapat dikatakan *responsible* ketika mereka mau melaksanakan tugas secara terbaik dan tidak asal-asalan, baik dibawah pengawasan atau tidak dengan mengerahkan segala macam sumber daya (kemampuan dan kecakapan) yang dimilikinya secara efektif dan efisien.

6. Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis

maupun tidak tertulis yang dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan hukum di bidang pertanahan merupakan bagian dari perlindungan hukum bagi rakyat, khususnya yang berkaitan dengan persoalan tanah, dengan demikian perlindungan hukum bagi rakyat yaitu perlindungan yang diberikan kepada rakyat secara individual ketika mereka berhadapan dengan pemerintah yang dapat diwujudkan melalui hukum.

Dalam hal ini, hukum berfungsi sebagai payung pelindung sedemikian rupa agar rakyat merasa terbebas dari ancaman, baik yang berasal dari Pihak luar, dari sesama warga negara, maupun dari pihak penguasa, sehingga kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara dengan baik.

Perlindungan hukum dalam jual-beli hak milik atas tanah, berkaitan dengan judul tesis perlindungan hukum yang dimaksud adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam hal ini pembeli baik perlindungan yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya itu merupakan jaminan perlindungan Pemerintah kepada warganegaranya dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, agar tidak terjadi benturan kepentingan antara penjual dan pembeli disatu Pihak dengan publik diPihak lainnya.

Oleh karena itu, perlindungan hukum preventif merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehingga harus mendapatkan perhatian yang penuh, sedang perlindungan hukum represif merupakan instrumen di bidang hukum yang diperlukan guna mencari penyelesaian ketika terjadi benturan kepentingan, pasca jual-beli jika terjadi konflik sewaktu-waktu atau dikemudian hari, baik bagi penjual maupun bagi pembeli.

Dalam kaitannya bagi pemegang sertifikat maka perlindungan hukum secara preventif dapat berupa aturan-aturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan masalah tanah dan sertifikat tanah. Dalam hal ini Undang-Undang yang terkait telah menetapkan aturan-aturan hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa tanah dan sebagai dasar atau landasan dalam memberikan perlindungan hukum itu sendiri. Salah satu pasal yang menyatakan untuk memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang menyebutkan:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan ketentuan hukum Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terlihat bahwa sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, pemegang sertipikat hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum dan dijamin oleh Undang-Undang atas tanah yang dimilikinya.

Jika dikemudian hari terjadi sengketa tanah maka kedudukan hukum pemegang sertipikat adalah kuat, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka (6) dan (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat baik mengenai data fisik (data mengenai letas, batas, dan luas tanah yang bersangkutan) maupun data yuridis (data mengenai status hukum tanah, pemilik tanah, dan hak-hak apa saja yang membebani tanah tersebut yang termuat di dalamnya).

G. Metode Penelitian

Metode atau cara penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Obyek dan Subyek Penelitian

1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah: “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”.

2. Subyek penelitian

Sebagai subyek peneliti dalam penelitian ini adalah orang atau Pihak-Pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan obyek penelitian diantaranya yaitu;

- (1) Diana Hexa Dewi, S.H. Notaris-PPAT di Yogyakarta;
- (2) Yuniatri Setyastuti, S.H. Notaris-PPAT di Yogyakarta;
- (3) Ambar Krisnayanti, S.H., M.Kn. Notaris-PPAT di Purwokerto'
- (4) Cecep Macron Dani, S.H. Notaris-PPAT di Banyumas.

3. Bahan Hukum

Data penelitian atau bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier.

- (1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas³⁶ atau semua aturan hukum yang dibentuk dan atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.³⁷ antara lain berupa :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

³⁶ Zaimuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 47

³⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setra Press, Malang, 2013, hlm. 67.

- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU No. 28 Tahun 2009);
- e. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 51 Tahun 2009);
- f. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN);
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997);
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998/PJPPAT); Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/Ka BPN 3/1997);
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 1/2006);

- j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 23/2009);
 - k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN 8/2012);
 - l. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kode Etik IPPAT).
 - m. UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Jo. PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Jo. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- (2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak menjadi dokumen resmi, seperti literatur-literatur, buku-buku,

kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas putusan hakim terkait yang menunjang pada penelitian ini.

(3) Bahan hukum Tertier, adalah bahan non hukum seperti bahan hukum yang memberi petunjuk, informasi terhadap kata-kata yang butuh penjelasan lebih lanjut yaitu, KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), Ensiklopedia, dan artikel dari media internet.

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan yaitu dengan cara mengumpulkan dan menginventarisasi bahan hukum primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, yang selanjutnya diklasifikasikan menurut kelompoknya sesuai dengan hierarki Peraturan Perundang-Undangan. Sedang terhadap bahan hukum sekunder dan tersier diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literatur, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian yuridis normatif, maksudnya adalah dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan jabatan dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan data-data yang ada dilapangan.

Data lapangan penulis diperoleh dengan cara tanya jawab kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bahan pendukung, dan putusan Pengadilan. Adapun tempat dimana melakukan pengambilan data dilakukan dengan metode sampling serta dalam mencari putusan Pengadilan. Kota/Kabupaten yang menjadi obyek penelitian adalah Kota Purwokerto, Kabupaten Sleman, dan Kota Surakarta.

6. Analisis Penelitian

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis deskriptif kualitatif dengan menelaah secara mendalam dan kompeherensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang berhubungan dengan tanggung jawab, kewajiban dan tugas, serta wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

H. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bagian ini menjelaskan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, telaah pustaka atau kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka dan Teori

Bagian ini berisi tentang penjabaran terhadap teori yang berkaitan dengan rumusan masalah, baik secara langsung maupun tidak langsung berhubungan dengan Tanggung Jawab dan Upaya Pejabat Pembuat Akta

Tanah dalam memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.

BAB III Tanggung Jawab PPAT dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Bagian ini berisi analisis secara komprehensif dan mendalam terkait dengan Tanggung Jawab dan Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

BAB IV Penutup

Bagian ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan, dan disertai saran-saran berdasarkan hasil temuan-temuan yang diperoleh selama melakukan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN TEORI

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

1. Pengertian PPAT Sebagai Pejabat Umum

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada sejak diterbitkannya PP Nomor 19 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan istilah Pejabat, bukan pejabat umum¹. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang berbunyi yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.

Selanjutnya, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sedang aturan jabatan diatur dengan PP tersendiri sesuai Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perkembangan selanjutnya, untuk merealisasikan Pasal 1 angka 24 dan Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, mengenai kedudukan PPAT sebagai

¹ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 95.

pejabat umum, pemerintah mengeluarkan PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Berdasarkan ketiga Peraturan Perundang-Undangan di atas, yang secara tegas menunjukkan bahwa PPAT kedudukannya sebagai pejabat umum dan harus independen baik secara manajerial maupun institusional, dan tidak terikat pada atasan ataupun pihak-pihak lain.² Konsep independen PPAT tersebut dalam menjalankan tugasnya, harus diimbangi dengan konsep akuntabilitas³, baik dalam hal akuntabilitas spritual; akuntabilitas hukum; akuntabilitas moral; akuntabilitas administrasi, dan akuntabilitas keuangan, serta harus bisa menerima kritik dan pengawasan (*controlled*) dari luar serta bertanggung jawab kepada pihak luar atas hasil pelaksanaan tugas jabatannya.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan, PPAT tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan di bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, mengingat akta yang dibuat dapat digunakan

² *Ibid*, hlm. 95.

³ *Ibid*, hlm. 95-99.

sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.

Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) membedakan PPAT menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

Pasal 1 angka 1

1) Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)

adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun..

Pasal 1 angka 2

1) Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) sementara,

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

Pasal 1 angka 3

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus,

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

Pasal 38 ayat (3)

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pengganti

adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok dan kewenangan PPAT, sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan pertanahan, sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan pelaksanaannya, Pasal 2–6 PERKABAN No.1 tahun 2006 yang merupakan penjabaran PP No 37 Tahun 1998 serta Permenag/KBPN No 3 Tahun 1997 yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pokok pembuatan akta, sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal yaitu⁴: 1) jual beli; 2) tukar-menukar; 3) pembagian hak bersama; 4) hibah; 5) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan 6) pemasukan ke dalam perusahaan, dan 9) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Sedang bentuk akta–akta yang wajib, serta formulir yang dipergunakan dan cara pengisiannya sesuai dengan lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 meliputi, yaitu: 1) Akta jual beli; 2) Akta tukar menukar;

⁴ Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 277.

3) Akta hibah; 4) Akta pemasukan ke dalam perusahaan; 5) Akta pembagian hak bersama; 6) Akta pemberian hak tanggungan; 7) Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; 8) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan jika dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN maka merupakan tindakan pelanggaran.

Fakta dilapangan, permasalahan akta yang digunakan dalam proses peralihan hak yang seringkali muncul dikemudian hari akibat gugatan, diantaranya yaitu karena akta tidak memenuhi ketentuan Pasal 54 PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang berbunyi yaitu:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh oleh para Pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 yo. Pasal 100 dan 101; Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para Pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana pasal 101 Permenag/ KBPN No. 3 Tahun 1997.
- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum / tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997.

Oleh karena itu untuk menghindari permasalahan di atas, maka sebelum dilakukan pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada kantor pertanahan setempat, dan catatan data fisik maupun data formil tentang obyek, diantaranya PPAT wajib mencantumkan nomor

hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

3. Pengangkatan PPAT

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedang pembinaan dan pengawasannya dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk dalam tingkat Daerah Kabupaten/Kota dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN), hal ini sesuai dengan ketentuan, yaitu:

Pasal 11

- (1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN)
- (2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- (3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

Pasal 12

- (1) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (2) Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.
- (3) Materi ujian PPAT terdiri dari: 1) Hukum Pensertipikatan tanah Nasional; 2) Organisasi dan Kelembagaan Pensertipikatan tanah; 3) Pendaftaran Tanah; 4) Peraturan Jabatan PPAT; 5) Pembuatan Akta PPAT; dan 6) Etika Profesi.

4. Tata Cara Pembuatan Akta PPAT

Tata cara pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu :

- 1) Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 2) Akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam Undang-Undang;
- 3) Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
- 4) Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁵

Menurut pasal 165 HIR menyebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 79.

tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu. (KUHPerdata 1868, 1870, dst; Sv 380; IR 168, 304).

Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting sesuai ketentuan Pasal 1482 KUHPerdata yang menyebutkan, yaitu: “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”.

Jadi dalam hal ini, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-Undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dengan menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁶

Berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam tata cara pembuatan akta perjanjian jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT, yakni syarat formil dan syarat materiil.⁷ Sedang mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta PPAT didasarkan Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT menentukan bahwa “Ketentuan-ketentuan

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 55-56.

⁷ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cetakan.6. Sinar Grafika, Jakarta, 2014), hlm. 77-78.

lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan mengenai pendaftaran tanah.”

Ketentuan yang dimaksud dalam hal ini yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditegaskan pada Pasal 38 ayat (2) yang berbunyi, yaitu “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri”, sedangkan aturan menteri yang dimaksud adalah PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 95-102, dan Pasal 21-24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, Pasal 51-55 Perka BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.

1) Syarat Formil

Beberapa syarat formil dan tahapan yang harus dipenuhi PPAT dalam pembuatan akta PPAT yaitu:

- (1) Melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan untuk mengetahui kesesuaian data sertifikat obyek jual beli, hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Pendaftaran Tanah. yang berbunyi:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.”

- (2) melakukan pembuatan akta dengan bentuk yang sesuai dengan ketentuan Pasal 96 Perka BPN 8/2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal ini yang dimaksud yaitu PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh BPN, sebagaimana di atur pada Pasal 96 ayat (5) yang menyebutkan “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)”.
- (3) Pasal 98 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan: “Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.”
- (4) Pasal 99 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan, yaitu: “Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
- a) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
 - b) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee

(guntai) menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

- c) bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d) bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.”

(5) Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”

(6) Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”

(7) Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang

harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

- (8) Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, yaitu:

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”

- (9) Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

- (10) Pasal 40 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah: “Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan.”

- (11) Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu:

“Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ketentuan tentang tugas PPAT meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli diatur sesuai Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (UU BPHTB), yang berbunyi: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”

Sedangkan bagi penjual diatur pada Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, yang menyatakan :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya”.

2) Syarat materiil

Adrian Sutedi mengemukakan selain syarat formal dan tahapan-tahapan seperti yang telah diuraikan diatas, syarat materiil juga merupakan syarat yang akan sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah yang antara lain yaitu sebagai berikut⁸:

⁸ *Ibid*, hlm 77-78.

- (1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan,
- (2) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan,
- (3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Bentuk tahapan-tahapan yang perlu dilakukan untuk pemenuhan syarat materiil dalam pembuatan akta PPAT, secara praktek PPAT dapat melakukan dengan meminta dan memperhatikan dengan teliti dan seksama ketentuan sebagai berikut, yaitu:

- (1) Kestatusan obyek jual beli (tanah) milik perorangan atau milik bersama. PPAT harus mengecek dasar hukum pemilik obyek jual beli para pihak. Jika obyek milik bersama suami istri, maka perlu mendapat surat persetujuan istri atau suami, jika milik bersama, perlu mendapat persetujuan semua pemegang hak atas tanah dan jika dibawah umur 18 tahun, maka harus ada wali atau pihak yang diberi kuasa dari pemilik untuk menjual;

- (2) Identitas dari para pihak, PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak;
- (3) Apabila status obyek jual beli adalah HGB/HGU/HP, PPAT harus mengecek jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan;
- (4) Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani;
- (5) Mengecek bukti pembayaran PBB tahun sebelum hingga tahun transaksi untuk mengecek ada tidaknya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedang tahun transaksi PBB dipergunakan oleh PPAT untuk menghitung besarnya Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli;
- (6) Obyek jual beli (tanah) yang diperjualbelikan harus berada di wilayah kerja.

PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli⁹ atas permintaan para penghadap, jika secara yuridis para penghadap tidak memenuhi syarat materiil diatas, sebagaimana ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, yaitu:

⁹ Urip, Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 372.

- (1) Penghadap tidak memberikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- (2) Salah satu atau penghadap yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
- (3) Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- (4) Tidak adanya izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
- (5) Obyek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa baik dalam hal data fisik dan/atau data yuridis;
- (6) Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

5. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT.

Sebagai payung hukum pembuatan akta PPAT, pengaturan bentuk akta PPAT dari dulu hingga sekarang yakni mengacu, yakni:

- 1) Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta;

- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penggunaan blanko Akta PPAT secara historis dimulai sejak tanggal 7 September tahun 1961 melalui PMA 11/1961 tentang Bentuk Akta, dan PPAT wajib menggunakan. Selanjutnya dalam perkembangannya, berlaku PERKABAN 3/1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa akta PPAT harus dibuat dengan menggunakan blanko akta PPAT yang disediakan atau dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk.

PPAT sebagai pejabat umum kewenangannya dibatasi hanya membuat 8 (delapan) jenis akta sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PJPPAT Jo. Pasal 95 ayat (1) PERKABAN 3/1997 Jo. Pasal 2 ayat (2) Perka BPN 1/2006, yaitu: 1) Jual-beli, 2) Tukar-menukar, 3) Hibah, 4) Pemasukan ke dalam perusahaan, 5) Pembagian hak bersama, 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, 7) Pemberian hak tanggungan, 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Perkembangan selanjutnya, lahir payung hukum baru PPAT yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8

Tahun 2012 (PERKABAN 8/2012), dimana dimungkinkan PPAT dalam menjalankan jabatannya membuat sendiri akta-akta yang berhubungan di bidang pertanahan, baik yang menyangkut peralihan hak seperti Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam Perusahaan, akta Pembagian Hak Bersama.

6. Wilayah Kerja PPAT.

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) PJPPAT. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya, dan wilayah hukum PPAT sudah ditentukan sesuai pengangkatannya sehingga PPAT tidak diperkenankan membuat akta di luar wilayah wewenangnya. Apabila PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah.

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan, yaitu:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Oleh karena itu, akta PPAT yang dibuat di luar wilayah kerjanya tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik, karena dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dan mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar

pengalihan hak atas tanah dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PPAT harus berkantor di wilayah daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang, dan PPAT dilarang untuk mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasanya kepada masyarakat. Untuk menjamin profesional dan pelayanan kepada masyarakat, maka kantor PPAT harus dibuka setiap hari kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja minimum sebagaimana jam kerja kantor pemerintah ditempat wilayah setempat.

Selanjutnya dalam menjalankan jabatannya PPAT harus melayani para kliennya di kantornya, namun apabila ada pihak yang tidak dapat hadir di kantor PPAT maka diberi kesempatan untuk membuat akta diluar kantornya dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT ditempat pembuatan akta tersebut dan harus dilangsungkan di dalam wilayah kerja PPAT.

7. Pemberhentian PPAT

Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya tidak mengikuti aturan sesuai dengan kewenangannya, diantaranya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, PPAT dapat dikenakan tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian

dengan hormat atau dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedang pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 Jo PP Nomor 24 Tahun 2016 Jo PERKABAN No. 1 Tahun 2006 menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena yaitu: 1) permintaan sendiri; 2) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk; 3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dan 4) diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

Sedangkan pemberhentian dengan tidak hormat dilakukan, jika PPAT yaitu: 1) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dan 2) dijatuhi hukuman kurungan karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

8. Sanksi Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas jabatannya harus sesuai dengan kewenangannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan pelaksanaannya, Pasal 2–6 Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebaliknya jika dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT terbukti melakukan pelanggaran baik pelanggaran yang berkaitan dengan nilai pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formale bewijskracht*) dan materiil (*materiele bewijskracht*), maka PPAT bisa dikenai sanksi administrasi, sanksi perdata maupun sanksi pidana.

1) Sanksi PPAT Secara Administrasi

Tujuan adanya Sanksi administratif (dan juga denda serta ganti rugi) dimaksudkan agar PPAT dapat bertindak benar, sehingga produk PPAT yang berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum lainnya dalam bidang pertanahan.

Penjatuhan sanksi administratif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan berdasarkan hukum acara, mulai dari tata cara pemanggilan serta pemeriksaan, hingga penunjukkan mengenai pejabat maupun instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi. Sanksi administrasi akan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), maupun Kantor Pelayanan Pajak selaku pejabat tata usaha negara¹⁰, jika dalam menjalankan tugas dan kewenangannya PPAT telah melanggar yaitu:

¹⁰ *Ibid*, hlm. 261.

- 1) “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 23 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), Pasal 15 ayat (1) tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi, yaitu:

Pasal 23 ayat (1)

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a) teguran lisan;
- b) teguran tertulis;
- c) pemberhentian sementara dari jabatan.”

Pasal 11 ayat (1)

“Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a) nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili pilihan diluar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d) nilai tanggungan;
- e) uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.”

Pasal 13 ayat (2)

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

Pasal 15 ayat (1)

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
- b) tidak memuat kuasa substitusi;
- c) mencantumkan secara jelas hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik hak tanggungan.”.

2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 62, Pasal 38 ayat (1), Pasal 39, Pasal 40 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi yaitu:

Pasal 62

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut,”

Pasal 38 ayat (1)

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.”

Pasal 39

PPAT menolak untuk membuat akta jika:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);

- b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat di Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku; atau
- f) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g) Tidak memenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya, yaitu:

Pasal 40

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 38

1) Untuk keperluan penerapan sanksi administratif dalam Pasal 10 ayat (2) PP No 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah:

- (1) pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui olehnya bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir dihadapannya;
- (2) pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- (3) Untuk penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran ringan adalah pelanggaran diluar yang dimaksud pada ayat (1),
- (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Pasal 24 ayat (1)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.”

Pasal 25 ayat (1)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.”

Jika sanksi yang dijatuhkan oleh pejabat tata usaha negara terhadap PPAT, dan PPAT merasa tidak puas atas keputusan tersebut, maka berdasarkan Pasal 1 ayat (4) UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa kasus tersebut akan menjadi sengketa tata usaha negara¹¹ dan PPAT bisa langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) jika tidak puas terhadap sanksi yang dikenakan berdasarkan Pasal 51 ayat (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan tingkat pertama, semua aturan itu guna memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum kepada PPAT.

PPAT selanjutnya, bisa melakukan upaya administrasi dengan cara banding atau keberatan ke PTUN tingkat pertama untuk mengajukan pembelaan atau memberikan keterangan, dan penjelasan serta mengajukan bukti-bukti, dan jika PPAT tidak puas atas putusan PTUN tingkat pertama, maka dapat mengajukan banding jika perlu sampai kasasi, bahkan sampai peninjauan kembali.

2) Sanksi PPAT Secara Perdata

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT, jika PPAT terbukti bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai

¹¹ *Ibid*, hlm. 261.

kekuatan hukum tetap, karena telah melanggar aspek formal akta yang dibuatnya. Dalam hal ini kedudukan PPAT sebagai tergugat secara tunggal, bukan dan tidak bersama-sama dengan para pihak/penghadap yang tersebut dalam akta, karena aspek formal merupakan tanggung jawab PPAT. Bentuk kerugian secara perdata dapat dimintakan kepada PPAT dalam bentuk ganti kerugian dan bunga.

3) Sanksi PPAT Secara Pidana

Jika pelanggaran terhadap aspek formal yang dilakukan dapat dibuktikan dan terbukti secara sengaja dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT dan para pihak penghadap yang bahwa akta yang dibuatnya akan dijadikan suatu alat untuk melakukan suatu tindak pidana atau PPAT secara sadar sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan membantu, atau menyuruh penghadap melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Pengertian peralihan Hak Atas Tanah dengan pemindahan Hak Atas Tanah tidak ada perbedaan yang tegas seperti yang dijelaskan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3

tahun 1997 tentang Pemindahan Hak. Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 tentang Pemindahan Hak menyebutkan bahwa:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak¹².

1. Pewarisan

Menurut hukum perdata, pewarisan hak atas tanah terjadi jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu.

¹² Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Cet. ke.3, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.276-278.

Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang mereka miliki karena pewarisan diatur sesuai dengan ketentuan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris.

2. Pemindahan Hak

Pemindahan hak terjadi karena perbuatan hukum, hal ini dikarena hak atas tanah yang bersangkutan senganja dialihkan kepada pihak lain, bisa melalui jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dan hibah wasiat atau legaat.

Perbuatan pemindahan hak dilakukan pada waktu pemegang hak atas tanah masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai yang artinya dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain, sedang pemindahan hak melalui hibah wasiat, dimana hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Semua perbuatan hukum yang meliputi jual beli; tukar menukar; hibah dan pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT untuk pembuatan akta otentik, selanjutnya untuk mendapatkan surat bukti yang lebih kuat didaftarkan pada kantor

pertanahan untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

3. Larangan Mengalihkan Hak Atas Tanah

Untuk mencegah jangan sampai orang menghindarkan diri dari akibat penetapan luas maksimum bahwa orang-orang yang memiliki tanah pertanian luasnya melebihi luas maksimum dilarang untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut, kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Larangan mengalihkan hak atas tanah tersebut hanya berlaku selama belum ada penegasan tanah yang mana akan diambil oleh pemerintah dan mana yang akan tetap dikuasai oleh yang bersangkutan.

C. Akta Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Akta

Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli. Akta PPAT menurut Boedi Harsono,¹³ merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya. Hal ini terkait dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 514.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.

Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT (akta otentik), sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah tunait, riil, dan terang.¹⁴ Akan tetapi jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya.

Akta PPAT, selain sebagai bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli, akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.¹⁵

2. Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed of sale and purchase* memuat unsur-unsur diantaranya yaitu adanya akta atau bukti tertulis; adanya subjek hukum; dibuat dihadapan PPAT; adanya objek, serta adanya hak dan kewajiban yang timbal balik, hal ini

¹⁴ Maria W, Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, Cet.ke.6, Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm 142-143.

¹⁵ Sutedi Adrian, *Peralihan.....Op.Cit*, hlm. 79.

sesuai dengan pendapat Salim HS yang menyebutkan bahwa akta jual beli,¹⁶ yaitu:

“Akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Akta PPAT merupakan partij akta yang artinya akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT yang merupakan kehendak dari penghadap atau para penghadap atau para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari para penghadap. PPAT tidak bertanggung jawab secara pidana terhadap kebenaran material atas akta yang dibuat dihadapannya, kecuali dalam hal PPAT terbukti telah melakukan penipuan. Bahkan PPAT juga tidak bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran material dalam partij akta yang dibuat dihadapannya, kecuali PPAT telah melakukan pelanggaran (sebagai misal memihak kepada salah satu pihak). Contoh partij akta adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta PKR RUPS PT, dan lain-lain.

Unsur yang terkandung dalam akta dikonsepsikan sebagai bukti tertulis, sedang subjek hukum (*legal subject* atau *the subject of law*) merupakan pendukung hak dan kewajiban yaitu orang yang mendukung atau penyokong hak dan kewajiban, yang dalam akta jual beli, yaitu:

¹⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan ke 2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.113

- 1) Penjual hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun;
- 2) Pembeli hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Unsur dibuat dihadapan PPAT mengandung pengertian dalam hal ini, bahwa keinginan dan kehendak para pihak disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dibuatkan akta yang berkaitan dengan peralihan dan pemindahan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Adapun objek yang dituangkan dalam akta jual beli, yaitu:

- 1) Hak atas tanah; dan/atau
- 2) Hak milik atas satuan rumah susun.

Pengertian hak (*right*) dalam hal ini yaitu sebagai “kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu”. Sedangkan kekuasaan (*power*), merupakan “kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu.”, dan Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* diartikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum didalam mengadakan hubungan hukum diantara para pihak.

3. Landasan Hukum Akta Jual Beli

Pengaturan tentang akta jual beli, tersebar dalam berbagai Peraturan Perundang-Undangan, diantaranya, yaitu:¹⁷

- 1) Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUH Perdata. Adapun hal-hal yang diatur dalam pasal tersebut, meliputi ketentuan-ketentuan umum; kewajiban-kewajiban penjual; kewajiban pembeli; hak membeli kembali, dan ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak-hak tak terwujud yang lain (Pasal 1533 sampai dengan pasal 1540 KUH Perdata).
- 2) Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Sebagai penjabaran lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 2007, maka Kepala BPN telah menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 untuk mengatur diantaranya, yaitu:

- a. Bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT;

¹⁷ *Ibid*, hlm.117.

- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan, apabila dalam pembuatan aktanya tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- c. Penyiapan dan pembuatan akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus;
- d. Pengembalian blanko akta PPAT yang tidak dipergunakan lagi kepada Kantor Badan Pertanahan. Pengembalian itu, dilakukan dengan dibuatnya berita acara; dan
- e. Mulai berlakunya secara efektif Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, yaitu tanggal 1 Januari 2013.

3) Pasal 26 UUPA. Pasal ini mengatur tentang:

- a. Penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran dan lainnya, yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah; dan
- b. Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing, melalui jual beli, penukaran, dan lainnya adalah batal demi hukum.

4. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli, adalah merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) untuk

membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁸ Jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil* dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialis*) yaitu barang dan harga. Hal-hal yang harus ada dalam perjanjian jual beli, yaitu adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli; adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.¹⁹

Pengertian jual beli, menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu: “suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara di atas terlihat, bahwa dalam proses jual beli terkandung 4 (empat) unsur, yaitu unsur persetujuan; subjek hukum; objek hukum; dan adanya *levering*.

Unsur persetujuan dalam hal ini dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak, subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Penjual, yaitu orang atau subjek yang menyerahkan benda dan menerima uang dari pembeli, sedangkan pembeli, yaitu orang atau subjek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima barang, sedang objek dalam jual beli, yaitu barang dan harga, dan *levering* yaitu penyerahan atas benda tersebut, dalam hal ini untuk barang bergerak

¹⁸ Mulyoto, Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 53.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 54.

dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan penyerahan dengan akta PPAT.

Terdapat dua sisi hukum perdata dalam suatu proses perjanjian jual beli, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Sebagai hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak pada masing-masing pihak atas tagihan penjual dan pembeli, penjual menerima penyerahan pembayaran harga jual dari pihak pembeli sedangkan pembeli menerima penyerahan hak atas kebendaan dari penjual. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli melahirkan kewajiban kepada masing-masing pihak, dimana penjual wajib menyerahkan hak atas kebendaan yang dijual kepada pembeli sedangkan pembeli wajib membayar harga atas barang yang dibeli tersebut.²⁰

Sifat *konsensuil* perjanjian jual beli yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Selain itu salah satu sifat penting dari perjanjian jual beli menurut sistem KUHPperdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*Obligatoir*" saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah Pihak kepada pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang

²⁰ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 87.

dijual. Sifat ini nampak jelas dalam²¹ Pasal 1459 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :

- 1) Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
- 2) Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
- 3) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Sedangkan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:²² 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; dan 4) suatu sebab (*causa*)

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 366.

²² *Ibid*, hlm. 330.

yang halal. Persyaratan diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif.

Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: pertama, secara tegas, yakni 1) dengan akte otentik. 2) dengan akte di bawah tangan dan kedua, secara diam-diam.

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdota menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam hal ini barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Selanjutnya syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan *causa* (latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdota bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

5. Bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sederhana tidak begitu banyak menimbulkan permasalahan, apalagi barang yang dijadikan objek jual beli tersebut merupakan barang nyata, terdiri dari satu macam barang, barang tersebut dapat dinikmati secara langsung dan pembayarannya dilakukan secara tunai menggunakan uang.

Dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah ada 2 (dua) hal yang harus diperhatikan, yaitu subyek dan obyek, subyek adalah menyangkut Pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini harus memiliki itikad baik untuk melakukan jual beli hak atas tanah yang akan dijual tersebut, artinya apakah pihak penjual berhak untuk menjual tanah tersebut dan apakah Pihak pembeli berhak untuk membeli hak atas tanah tersebut.

Jika antara penjual dan pembeli sudah terjadi kesepakatan mengenai tanah yang akan dijual, dan harga tanah tersebut, maka para pihak tidak menggunakan kuasa, langsung datang menghadap PPAT menyampaikan maksud mereka untuk mengadakan perjanjian jual beli dengan dilengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku baik syarat materiil maupun syarat formil serta dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Setelah semua syarat yang diperlukan dilengkapi, kemudian PPAT akan membuat akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut rangkap dua, dan kedua rangkap itu ditandatangani oleh Pihak penjual, pembeli, saksi-saksi

dan PPAT. Kesepakatan atas besaran harga tanah yang disetujui oleh para pihak menentukan besarnya pajak penjualan yang harus dibayarkan.

Kemudian PPAT melakukan pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) dan pencantumkan nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah, dan di sertipikat hak milik atas tanah yang dijual, dengan mencatat dalam kedua dokumen itu dengan menuliskan tanggal dan nomor serta nama PPAT yang membuatnya. Setelah akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dilakukannya proses peralihan hak milik.

D. Pengertian Tanggung Jawab

Tanggung jawab dapat dikatakan terjadi akibat dari adanya kewajiban seseorang dalam berperilaku, baik berdasarkan kaidah hukum maupun kaidah moral. Kaidah hukum dalam hal ini mengatur hubungan hukum di antara manusia atau bisa dikatakan hukum yang memberikan perintah, larangan sekaligus sanksi kepada masyarakat, sedang kaidah moral mengatur perilaku hubungan seseorang dengan orang lain, tentang patut atau tidak patut dan baik atau tidak baik menurut hati nurani manusia.

Pengertian Tanggung jawab, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya dan jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan lain sebagainya. Sedang menurut kamus hukum, pengertian tanggung jawab diartikan sebagai suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa

yang telah diwajibkan kepadanya.²³ Menurut Hans Kelsen²⁴ berpendapat bahwa tanggung jawab bisa diartikan pula sebagai hubungan antara individu yang kepadanya dikenakan tindakan paksa ditujukan terhadap pelanggaran yang dilakukan olehnya maupun oleh orang lain.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa pengertian tanggung jawab dapat dipahami sebagai suatu sikap, tindakan dan perilaku yang berkaiatan erat dengan kewajiban dan sanksi, kewajiban adalah tidak melakukan perbuatan yang dilarang oleh tatanan hukum²⁵, sedangkan kewajiban orang yang melakukan pelanggaran adalah untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukannya.

1. Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban berasal dari kata dasar “tanggung jawab” mendapat awalan “per” dan akhiran “an” yang berarti sesuatu yang dipertanggungjawabkan.²⁶ Bertanggung jawab secara hukum artinya adalah melakukan perbuatan karena merupakan konsekuensi dari hukum yang mengatur/memerintahkan dan dapat juga karena kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum tersebut karena melanggar aturan hukum.

Berdasarkan obyek perbuatan pertanggungjawaban dibagi menjadi dua, yaitu pertanggungjawaban berdasar kesalahan dan pertanggungjawaban

²³ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 28.

²⁴ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2008, hlm. 136.

²⁵ Salim H, dan Nurbani, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Rajawali Pers, Jakrat, 2013, hlm. 41.

²⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 1398.

absolut atau mutlak. Pertanggungjawaban berdasar kesalahan terjadi akibat kelalaian yang dilakukan oleh individu yang melakukan pelanggaran dan perbuatan tersebut secara sengaja dilakukan dengan tujuan menimbulkan kerugian. Sedang pertanggungjawaban absolut atau mutlak timbul akibat adanya perbuatan pelanggaran yang tidak disengaja dan tidak dikehendaki oleh si pelaku.

Menurut kamus hukum terdapat dua istilah yang menunjuk pada definisi pertanggungjawaban sebagaimana dijelaskan oleh Ridwan HR yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

Liability adalah merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang karena menimbulkan kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban karena orang atau subyek hukum tersebut melanggar undang-undang. *Liability*²⁷ mengandung makna kondisi untuk tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Sedang *responsibility*²⁸ memiliki arti kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkan.

²⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 319.

²⁸ *Ibid*, hlm. 345-346.

Pertanggungjawaban *responsibility* didasarkan adanya perintah undang-undang kepada orang/subyek untuk melakukan perbuatan atau larangan. Subyek harus melaksanakan perintah undang-undang dan jika dilanggar, maka yang bersangkutan harus menanggung resiko dan resiko tersebut dinamakan dengan tanggung jawab.

Menurut pendapat Krannenburg dan Vegting pertanggungjawaban terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu²⁹:

1) Teori *fautes de personelles*.

Teori ini menyatakan, kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat akibat tindakannya telah menimbulkan kerugian. Untuk itu beban tanggung jawab dikenakan pada pejabat selaku pribadi (*privepersoon*).

2) Teori *fautes de services*.

Teori *fautes de services* menjelaskan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga tidak dikenakan pada pejabat akan tetapi dibebankan pada instansi, sedang tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Besar kecilnya kerugian disesuaikan dengan kesalahan (*faute lagere*) atau kesalahan berat (*faute lourde*), sehingga ada perbedaan dalam beban tanggung jawab yang harus ditanggung pelaku.

Pengertian tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum (*tort liability*) menurut Abdulkadir Muhammad dibedakan yaitu³⁰:

²⁹ *Ibid*, hlm. 345-346.

³⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 503.

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), dalam hal ini tergugat telah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan Penggugat.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*consept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melawan hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strike liabilty*), didasarkan pada perbuatannya, baik secara sengaja maupun tidak sengaja artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Bentuk pertanggungjawaban³¹ menurut Jimly Asshiddiqie dan M Ali Syafaat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu pertanggungjawaban hukum, pertanggungjawaban administrasi dan pertanggungjawaban moral.

1) Pertanggungjawaban Hukum:

Bentuk pertanggungjawaban hukum adalah merupakan konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab terhadap perbuatan tertentu adalah bahwa orang tersebut dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan;

³¹ Jimly Asshiddiqie dan M Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hlm. 65.

2) Pertanggungjawaban Administrasi.

Terdapat 3 (tiga) konsep tanggung jawab administrasi terhadap publik yaitu:

- (1) *Akuntabilitas* adalah kewajiban memberikan pertanggung jawaban kinerja dan tindakan seseorang atau badan hukum atau pimpinan suatu organisasi kepada pihak yang memiliki hak atau kewenangan untuk meminta pertanggungjawaban;
- (2) *Responsibilitas* adalah konsep yang berkenaan dengan standar profesional dan kompetensi teknik yang dimiliki administrator dalam menjalankan tugasnya;
- (3) *Responsivitas* adalah pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan, dan masalah mereka.

3) Pertanggungjawaban Moral

Manusia secara bebas dapat mencari dan menentukan nilai-nilai moral untuk dirinya yang memang menjadi lambang bagi kesempurnaannya. Wujud dari kebebasan ini, memastikan manusia itu bertanggung jawab atas apa saja yang menjadi pilihannya sehingga dapat pula dikatakan bahwa ujung dari sebuah kebebasan adalah ketidakbebasan atau ketertarikan seseorang terhadap apa yang telah dipilihnya sebagai suatu nilai.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Administrasi

Berpijak pada kewenangan yang di miliki PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum, sebab PPAT yang membuat akta jual beli tanah mengandung cacat hukum, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada sesuai ketentuan Pasal 2 PJPPAT PP 37 Tahun 1998 tentang PJPAT telah disalahgunakan tidak sebagaimana mestinya yang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian

dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Bentuk pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- 1) Teguran;
- 2) peringatan;
- 3) schorsing dari keanggotaan PPAT;
- 4) Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan.

Berkaitan dengan hal tersebut PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

“Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

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

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Namun jika dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT membuat akta otentik, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentik yang dibuatnya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

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

Bentuk tanggung jawab PPAT dalam bidang perdata secara yuridis formal diatur dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata yang berbunyi yaitu:

Pasal 1365 KUHPerdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Secara tegas Pasal 1365 KUHPerdata yaitu mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum, untuk mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya.

Tanggung jawab untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian tersebut baru dapat dilakukan apabila orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut adalah orang yang mampu bertanggung jawab secara hukum (tidak ada alasan pemaaf).³²

Pasal 1366 KUHPerdara:

“Setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroonoannya.”

Pasal 1366 KUHPerdara di atas menjelaskan bahwa orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukannya secara aktif, akan tetapi juga bertanggung jawab atas kerugian akibat kelalaian atau kurang hati-hatiannya.

Pasal 1367 KUHPerdara;

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Pengertian tanggung jawab yang diatur dalam pasal 1367 KUHPerdara adalah tanggung jawab atas kesalahan orang lain yang ada dibawah tanggung jawabnya. Jadi pasal ini dapat dikatakan menganut tanggung jawab tanpa kesalahan, walaupun tanggung jawab risiko tersebut dibatasi

³² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008), hlm. 96.

hanya jika yang melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian tersebut adalah orang yang ada dibawah tanggung jawabnya.³³

4. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Roscoe Pound melalui pendekatan yang dilakukannya meyakini pertanggungjawaban timbul karena adanya suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain. Pada sisi lain, Roscoe Pound melihat lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang ditimbulkan oleh suatu tindakan tetapi juga karena suatu kesalahan.³⁴

Pertanggungjawaban pidana adalah sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan diterima seseorang dari pelaku yang dirugikan.³⁵ dan pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam masyarakat.

Muladi dan Barda Nawawi Arief³⁶ menyimpulkan bahwa dalam pidana mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Pidana itu pada hakikatnya merupakan suatu pengenaan penderitaan atau nestapa atau akibat-akibat lain yang tidak menyenangkan;
- 2) Pidana itu diberikan dengan sengaja oleh orang atau badan yang mempunyai kekuasaan oleh orang yang berwenang;

³³ *Ibid.*, hlm. 98.

³⁴ Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, Terjemahan Muhammad Rajab, Pengantar Filsafat Hukum, Bharata, Jakarta, 1996, hlm. 90.

³⁵ Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 65.

³⁶ Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002), hlm. 4.

3) Pidana itu dikenakan kepada seseorang yang telah melakukan tindak pidana menurut undang-undang.

Syarat yang diperlukan bagi adanya suatu pertanggungjawaban pidana adalah si pembuat harus mampu bertanggung jawab, dengan kata lain pembuat harus memiliki kemampuan bertanggung jawab. Mengenai arti dari kemampuan bertanggung jawab (*toerekeningsvatbaarheid*), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tidak merumuskannya, sehingga harus dicari dalam doktrin atau *Memorie van telichting* (MvT: risalah atau penjelasan dari KUHP).

Masalah pertanggungjawaban merupakan hal yang esensial dalam menentukan apakah seseorang dipandang dapat bertanggung jawab atau tidak. Pokok permasalahan dalam kemampuan bertanggung jawab adalah apakah seseorang itu merupakan “*norm adresat*” (sasaran norma) yang mampu.

Seseorang terdakwa pada dasarnya dianggap (*supposed*) bertanggung jawab kecuali dinyatakan sebaliknya. KUHP dalam hal ini secara jelas tidak memuat perumusan mengenai kapan seseorang mampu bertanggung jawab tetapi hanya memuat ketentuan yang menunjuk ke arah itu, seperti ditentukan dalam Buku I, Bab III, Pasal 44 KUHP yang berbunyi:

“Barang siapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggungjawaban kepadanya, karena jiwanya cacat dalam pertumbuhan atau terganggu jiwanya karena penyakit, tidak dipidana.”

Ketentuan pasal ini tidak memuat apa yang dimaksud dengan “tidak mampu bertanggung jawab” tetapi hanya memuat suatu alasan yang terdapat pada diri si pembuat, sehingga perbuatan yang dilakukan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Berdasarkan ketentuan pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa KUHP menyatakan syarat-syarat bertanggung jawabnya seseorang secara limitatif.³⁷

RUU KUHP merumuskan secara tegas mengenai pertanggungjawaban pidana, asas kesalahan dalam Pasal 34 yang berbunyi “tidak pidana atau tindakan tanpa kesalahan”. Walaupun prinsipnya bertolak dari pertanggungjawaban pidana berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) namun dalam hal tertentu RUU KUHP memberikan juga kemungkinan adanya pertanggungjawaban yang ketat (*strict liability*) tercantum dalam pasal 35 dan 36 RUU KUHP.³⁸

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Peraturan Perundang-Undangan terkait ke-PPAT-an, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

³⁷ Edi Setiadi dan Dian Andrisari, *Perkembangan Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 69-71.

³⁸ *Op.Cit.*, hlm. 71.

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut³⁹:

- 1) Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- 4) Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
- 5) Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

E. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

³⁹ Adjie, Habib., *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 10.

Menurut Satjipto Rahardjo,⁴⁰ perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴¹ Sedang Maria Theresia Geme mengartikan perlindungan hukum sebagai tindakan Negara untuk melakukan sesuatu dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang”.

Perlindungan hukum dalam bidang pertanahan merupakan bagian dari perlindungan hukum bagi rakyat, khususnya yang berkaitan dengan persoalan tanah. Perlindungan hukum ini diberikan kepada rakyat secara individual, ketika mereka berhadapan dengan pemerintah, dalam hal ini, hukum berfungsi sebagai payung pelindung sedemikian agar rakyat merasa terbebas dari ancaman, baik yang berasal dari sesama warga negara, maupun dari pihak luar dan pihak penguasa, sehingga setiap warga negara dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara berjalan dengan baik.

2. Perlindungan Hukum Jual-Beli Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum dalam jual beli hak milik atas tanah, adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan terhadap subyek hukum (pembeli), baik perlindungan yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya itu merupakan jaminan perlindungan yang diberikan Pemerintah kepada warganegaranya, dalam

⁴⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, ... *op. cit.*, hlm. 262. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.

⁴¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, ... *op. cit.*, hlm. 262.

melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, agar tidak terjadi benturan kepentingan antara penjual dan pembeli disatu pihak dengan publik di pihak lainnya.

Perlindungan hukum *preventif* merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehingga harus mendapatkan perhatian yang penuh, sedang perlindungan hukum represif merupakan instrumen di bidang hukum yang diperlukan guna mencari penyelesaian ketika terjadi benturan kepentingan dikemudian hari pasca jual-beli baik bagi penjual maupun bagi pembeli.

Perlindungan hukum secara preventif bagi pemegang sertifikat yaitu berupa aturan-aturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan masalah tanah dan sertifikat tanah. Dalam hal ini Undang-Undang yang terkait telah menetapkan aturan-aturan hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa tanah, dan sebagai dasar atau landasan dalam memberikan perlindungan hukum itu sendiri.

Salah satu pasal yang menyatakan untuk memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat yaitu Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang yang menyebutkan:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan

ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, terlihat bahwa sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Pemegang sertipikat hak atas tanah telah mendapat perlindungan hukum dan dijamin oleh Undang-Undang atas tanah yang dimilikinya, dan jika dikemudian hari terjadi sengketa maka kedudukan hukum pemegang sertipikat adalah kuat, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka (6) dan (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi yaitu:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat baik mengenai data fisik (data mengenai letas, batas, dan luas tanah yang bersangkutan) maupun data yuridis (data mengenai status hukum tanah, pemilik tanah, dan hak-hak apa saja yang membebani tanah tersebut yang termuat di dalamnya)”.

Terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak (penjual dan pembeli), semestinya profesional ahli dalam bidang pertanahan, dan sebagai pejabat publik yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang dalam pembuatan akta otentik, harus selalu mengambil sikap cermat dalam menghadapi setiap kasus, mengingat PPAT telah memiliki kemampuan professional baik secara teoritis maupun praktis.

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan PPAT, sebagai seorang profesionalis diantaranya seorang PPAT sebagai pejabat umum harus memahami, dan mampu menerapkan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan ke PPATan yaitu ketentuan atau syarat-syarat formil maupun materil dalam pembuatan akta jual beli diantaranya, yaitu: Pasal 97

ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 96 PERKA BPN 8/2012 tentang Perubahan Atas PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 98 ayat (2); Pasal 99 ayat (1); Pasal 101 ayat (1); (3) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT; Pasal 40 ayat (1), (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

3. Perlindungan Hukum PPAT Berdasarkan Peraturan Jabatan

Aspek perlindungan hukum PPAT dalam ranah Peraturan Perundang-Undangan terkait PPAT lebih bersifat intern atau administratif. Peraturan yang dilanggar PPAT merupakan ukuran standar kerja yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT sebagai pengemban kewenangan negara dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. Dalam hal ini bentuk perlindungan terhadap PPAT dari putusan-putusan administratif tersebut, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT.

Sebagai badan atau pejabat tata usaha negara BPN dan Majelis Kehormatan dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT wajib mengeluarkan atau membuat suatu keputusan (KTUN), dan apabila PPAT tidak puas atas keputusan tersebut, keputusan tersebut akan menjadi sengketa tata usaha

negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT terhadap saksi tersebut, yaitu PPAT bisa langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama. Sedangkan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang bersinggungan dengan pranata hukum perdata dan pidana lebih bersifat ekstern, artinya bahwa PPAT selaku Pejabat Umum kepadanya melekat hak-hak istimewa sebagai konsekuensi predikat kepejabatannya yang dimilikinya. Istilah Hak Istimewa dalam bidang hukum adalah hak khusus atau istimewa yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa suatu negara dan diberikan kepada seorang atau sekelompok orang, yang terpisah dari hak-hak masyarakat menurut hukum yang berlaku.

BAB III

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK
PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI**

**A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum
Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian para pihak yang meminta jasa pelayanannya.

Konsep pertanggungjawaban PPAT jika dikaitkan dengan profesinya membuat akta otentik menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Sebaliknya apabila unsur pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta.

Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak selama PPAT tidak berpihak. Pendapat ini sesuai dengan hasil wawancara penulis terhadap Notaris Diana Hexa Dewi, SH yang mengatakan bahwa,¹ pada dasarnya PPAT tidak bertanggung jawab

¹ Wawancara, Diana Hexa Dewi, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 15, Februari, 2017).

terhadap isi akta yang dibuat dihadapannya, karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, dalam hal ini tugas PPAT hanya menuangkan kesepakatan para pihak kedalam bentuk akta otentik, sehingga PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh Peraturan PerUndang-Undangan.

Peran PPAT disini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak tersebut berikut menyesuaikan syarat formil untuk pembuatan akta otentik, kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dalam hal ini peraturan mewajibkan PPAT untuk bersikap netral, dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

Yuniatri Setyastuti, S.H., mengatakan bahwa kecuali akta jual beli hak atas tanah,² setiap perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya jika ada suatu pelanggaran yang dilakukannya, dan jika perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. PPAT harus mempertanggungjawabkan atas kebenaran formil suatu akta, bila nasehat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

² Wawancara, Yuniatri Setyastuti, S.H., Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 28, Februari, 2017).

PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu, guna menghindari perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, maka PPAT sebagai pejabat umum harus memiliki kemampuan, dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan gugatan dikemudian hari oleh para pihak yang merasa dirugikan, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat publik dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, harus benar-benar mengetahui dan mamahami ketentuan tata cara pembuatan suatu akta jual beli tanah yang tersebar dalam berbagai peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan diantaranya, yaitu:³

- 1) PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* PP No. 24 Tahun 2016 tentang PJPPAT;

³ Wawancara, Yuniatri Setyastuti, Notaris-PPAT, Sleman Yogyakarta, (Tanggal 23, Februari, 2017).

- 2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Kode etik Notaris-PPAT;
- 4) PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT;
- 5) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah *juncto* PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan
- 7) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan semua peraturan Perundang-Undangan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengkaji secara benar, proses tahapan-

tahapan yang harus dilakukan baik syarat formil maupun materiil dalam pembuatan akta jual beli⁴, yaitu:

1. Syarat Formil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- 1) Pasal 97 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu: “Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.”
- 2) Pasal 96 PERKABAN 8/2012 tentang Perubahan Atas PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan ketentuan formil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT ini pada substansinya adalah sama, dan penulis lebih menitik beratkan pada pengaturan yang diatur pada PMNA/KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena lebih memiliki relevansi secara yuridis, harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.”

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya PERKABAN 8/2012. Dalam hal ini PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri, akan tetapi bentuk, dan formatnya harus mengikuti ketentuan yang diatur BPN sebagaimana terlampir pada lampiran 16-23 PERKABAN 3/1997. Sedang menurut peraturan lama pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir akta yang dikeluarkan BPN.

⁴ Wawancara, Yuniatri Setyastuti, Notaris-PPAT, Sleman Yogyakarta, (Tanggal 23, Februari, 2017).

Perubahan tersebut bertujuan untuk mengatasi terjadinya kelangkaan formulir, sehingga jika terjadi kelangkaan formulir, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh BPN, sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (5) PERKABAN 8/2012, yaitu:

“Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).” Artinya adalah BPN akan menolak akta PPAT yang bentuk formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari BPN.

Sebelum berlakunya PERKABAN 8/2012 jika terjadi kelangkaan blanko, PPAT tidak diberikan kewenangan untuk membuat aktanya sendiri. BPN melalui suratnya Nomor 640/1884 tertanggal 31 Juli 2003 telah memberi kewenangan kepada Kanwil BPN dalam menghadapi kelangkaan dan kekurangan blanko akta PPAT yaitu dengan membuat foto copy blanko akta sebagai ganti formulir akta yang dicetak, dengan syarat pada halaman pertama setiap foto copy blanko akta itu dilegalisasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman.

- 3) Pasal 98 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan, yaitu: “Dalam hal izin pemindahan hak/peralihan hak

diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.”

4) Pasal 99 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan, yaitu:

- (1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek *landreform*, dan
- (4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

5) Pasal 101 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, yaitu: “Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”

6) Pasal 101 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, yaitu:

“Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”

- 7) Pasal 101 ayat (3) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”
- 8) Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, yaitu:

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”
- 9) Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”
- 10) Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah

disampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan.”

11) Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu

“Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), ketentuan tentang tugas PPAT untuk meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli, hal ini sudah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, yaitu: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.”

Sedang bagi penjual sesuai Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan

fotocopy surat setoran pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

2. Syarat Materiil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

1) Syarat materiil yang harus dipenuhi oleh para pihak, yaitu;⁵

(1) Apakah penjual berhak menjual hak atas tanah tersebut,

Dalam hal ini, yang perlu diketahui oleh PPAT, yaitu apakah calon penjual berhak menjual tanah (obyek), dan status kepemilikan hak atas tanah tersebut (HGB, HM, HGU, dan HP).

a. Jika pemilik tanah (orang yang namanya tercantum dalam sertifikat) hanya satu orang, maka pemilik tersebut berhak menjual sendiri, sedang jika pemilik tanah lebih dari satu orang (harta bersama), maka yang berhak menjual tanah itu seluruh pemilik tanah tersebut, tidak boleh seorang pemilik saja yang bertindak sebagai penjual.⁶ Jika proses jual beli tanah milik bersama dilakukan tanpa kehadiran salah satu pemilik, maka jual beli tanah tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang merasa dirugikan.

b. Jika penjual belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;

c. Kalau penjual dalam pengampunan, maka diwakili oleh wali pengampunya;

⁵ Wawancara, Yuniatri Setyastuti, S.H., Notaris-PPAT, Sleman Yogyakarta, (Tanggal 23, Februari, 2017).

⁶ Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2.

d. Kalau penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;

(2) Apakah Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Sebagai penerima hak pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya, hal ini akan tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP)⁷.

a. Kalau obyek jual beli tanah Hak Milik (HM), maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

b. Kalau obyek jual beli HGB, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

c. Kalau obyek jual beli tanah itu Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia; seorang warga asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum

⁷ Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet.ke.3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.368.

yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

(3) Apakah penjual/pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengetahui dan mencermati identitas penjual/pembeli secara jelas, mulai dari nama; umur, kewarganegaraan, pekerjaan, dan tempat tinggal. Jika pembeli/penjual perempuan yang sudah bersuami maka keterangan mengenai suami harus diketahui, yang semuanya itu dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau paspor. Sedang jika penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka perlu surat kuasa khusus notariil yang menyatakan untuk menjual tanah yang dijual tersebut dari penjual/pembeli kepada orang yang diberi kuasa.

(4) Apakah tanah boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan sesuai dalam UUPA, yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak pemilik, dan tanah yang diperjualbelikan sedang dalam perkara/sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh

diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah, karena jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Terkait dengan persyaratan formil dan materiil, sebagaimana diuraikan di atas dalam peralihan hak. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya sebatas mengacu pada kebenaran formil yang disampaikan oleh para pihak dalam pembuatan akta otentik, karena kebenaran formil belum tentu diikuti oleh kebenaran materiil, sebagai misal yang dituangkan kedalam akta (kebenaran formilnya) jual beli, ternyata setelah ditanya permasalahan sebenarnya (kebenaran materiilnya) hanya sebatas utang-piutang, sehingga hal ini tentunya akan merugikan pihak penjual, sebagai contoh kasus diatas terlihat pada Keputusan Pengadilan Negeri Sleman No.83/Pdt.G/2013/PN.Slmm⁸.

Selanjutnya sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP 24/1997, maka bagi para pihak disyaratkan untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan. Dalam hal ini PPAT harus benar-benar mencermati secara teliti dan seksama semua persyaratan baik dari pihak penjual maupun pembeli, yaitu:⁹

- 1) Syarat-syarat formil yang harus diserahkan oleh penjual, yaitu:

⁸ Purwanto, Ida Ayu v Budi Prasetyo; Gunawan Wijaya; Sugiharto, S.H, Mohamad Iwan, dan Bank Mega, "Putusan" Pengadilan Pada Tingkat Pertama Pada Pengadilan Negeri Sleman No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmm.

⁹ Wawancara, Ambar Khirisnayanti, Notaris-PPAT, Purwokerto, (Tanggal 23, Februari, 2017).

- (1) Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) beserta Kartu Keluarga (KK) Penjual.

Apabila pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat suami istri, salah satunya tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, maka harus ada surat persetujuan suami/istri yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Sedangkan untuk hak atas tanah yang berasal dari warisan, disyaratkan untuk WNI pribumi menyerahkan surat keterangan waris yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris yang diketahui oleh lurah dan dikuatkan oleh Camat setempat, sedang untuk WNI non pribumi harus menyerahkan foto copy surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau yang berdasarkan penetapan pengadilan sebagaimana ditentukan oleh Surat Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri No. Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 desember 1969 jo pasal 111-112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- (2) Surat nikah apabila penjual sudah menikah, dan bila ada perjanjian kawin salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai jika penjual sudah cerai,

- (3) Bukti pembayaran PBB tahun terakhir beserta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak yang menyatakan bahwa tidak ada tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau tanda bukti pembayaran PBB 5 (lima) tahun terakhir.

Bukti PBB tahun terakhir akan dipergunakan PPAT untuk menentukan besar Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli,

- (4) Bukti pelunasan atau pembayaran pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan sesuai dengan PP Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan.

- (5) Nomor Pokok Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 35/Pj/2008 tentang Kewajiban Pemilihan Nomor Pokok Wajib Pajak dalam rangka Pengalihan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan SSB yang disebabkan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan.

2) Sedang syarat formil yang harus dipersiapkan oleh pihak pembeli, yaitu:¹⁰

(1) Jika hak atas tanah sudah terdaftar, maka pihak pembeli harus menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah untuk dilakukan pengecekan kesesuaian data di Kantor Pertanahan. Tindakan ini dilakukan sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi, yaitu:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan”.

Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat ganda, hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah ternyata yang dijual bukan tanah milik penjual;¹¹ sertifikat terblokir atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Sedang untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, pembeli harus membawa bukti-bukti kepemilikan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 3 Tahun

¹⁰ Wawancara, Ambar Khirisnayanti, Notaris-PPAT, Purwokerto, (Tanggal 23, Februari, 2017).

¹¹ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet. Ke-2, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012, hlm.59.

1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau petuk Pajak Bumi (*Landrente*), girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang telah dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat, Kepala Desa/Kepala Kelurahan dikuatkan oleh Camat setempat yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alasan hak yang dialihkan;

- (2) Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi sesuai Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- (3) Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak (penjual dan pembeli) harus dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, hal ini sesuai Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

- (4) Pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dilakukan di daerah kerja PPAT dan atau diluar Kantor PPAT dan dihadiri oleh saksi-saksi, sesuai dengan Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”

Dalam hal ini, PPAT melakukan pembuatan akta harus dilakukan di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam pembuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT, karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat

akta di daerah kerjanya sebagaimana diatur dalam Pasal 12 PJPPAT, “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”;

- (5) PPAT harus membacakan isi dari akta jual beli dihadapan para pihak secara terperinci, dan menjelaskan maksud tujuan dari pembuatan akta sesuai bunyi Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, yaitu:

“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.

Pelanggaran terhadap pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 di atas termasuk kedalam cacat bentuk, karena pembacaan akta oleh PPAT, dihadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban PPAT untuk menjelaskan, bahwa akta yang dibuatnya tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan PPAT sendiri;

- (6) Nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli harus sesuai dengan nilai harga transaksi sebenarnya sesuai dengan Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu:

- a. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal jual beli adalah harga transaksi; Pembuatan akta jual beli yang nilai transaksi peralihan haknya lebih kecil dari nilai transaksi riil bertujuan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak PPh (bagi Penjual) dan BPHTB (bagi Pembeli).

(7) Penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT harus dilakukan setelah para pihak melakukan pembayaran pajak, yakni Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli, hal ini sesuai ketentuan Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Sedang bagi penjual berlaku ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya”.

Bagi Pembeli berlaku ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”;

- (8) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan proses pendaftaran atau peralihan hak, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;
- (9) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut dibuat sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang terkait dengan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Sebaliknya, jika penjual maupun pembeli tidak bisa memenuhi syarat ketentuan seperti di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 39

ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT juga berwenang menolak untuk membuat akta jual beli jika, yaitu:¹²

- 1) Sertifikat obyek jual beli tanah bukan dukumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan baik data fisik maupun data yuridisnya.
- 2) Salah satu pihak (penjual atau pembeli) yang akan melakukan jual beli atau saksi tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
- 3) Belum ada izin dari dari pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin yang diperlukan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku tidak ada;
- 4) Obyek jual masih dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya;
- 5) Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang, maka setiap PPAT dituntut untuk

¹² Wawancara, Cecep Machroni Dani, Notaris-PPAT, Purwokerto, (Tanggal 28, Februari, 2017).

menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Bentuk pertanggung jawaban PPAT akibat kesengajaannya, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.¹³ sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia sesuai dengan ketentuan PERKABAN 1/2006.

1. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus agar terhindar dari cacat hukum. Akibat kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak, sehingga PPAT dapat diminta pertanggung jawaban oleh para pihak yang merasa dirugikan.

PPAT sebagai pejabat publik, jika dalam melaksanakan tugas tidak sesuai dengan kewenangannya yakni mengabaikan, melanggar, ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 38, Pasal

¹³ Wawancara, Cecep Machroni Dani, Notaris-PPAT, Purwokerto, (Tanggal 28, Februari, 2017).

39, dan Pasal 40), serta petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, sehingga mengakibatkan akta otentik yang dibuatnya mengalami cacat hukum, maka PPAT bisa dikenakan tindakan sanksi administratif sampai dengan pemberhentian dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Penjatuhan sanksi-sanksi terhadap PPAT sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tentunya disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT. Sedangkan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 PERKABAN 1/2006.

Bentuk sanksi administrasi yang bisa dikenakan kepada PPAT akibat melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, Pasal 23 ayat (1) dapat berupa sanksi, yaitu; 1) Teguran; 2) Peringatan; 3) *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT; 4) Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT, dan 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berkaitan dengan tugas dan kewenangannya sebagai Pejabat umum, PPAT selain memiliki tanggung jawab administratif, juga diberi tanggung

jawab terkait dengan perpajakan yang merupakan bentuk kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh Undang-Undang Perpajakan¹⁴. Berdasarkan ketentuan PP No.71 tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PPNomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, perbuatan hukum jual beli atas tanah merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga setiap pembuatan akta jual beli menimbulkan kewajiban untuk membayar PPh dan BPHTB.

Secara umum, besar tarif pajak yang dikenakan, baik untuk orang pribadi maupun badan hukum sebesar 5% (lima persen) untuk transaksi jual beli, kecuali untuk rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dijual oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 1% (satu persen) sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP No 71 tahun 2008.

Pembayaran PPh bagi orang pribadi atau badan hukum yang usaha pokoknya bukan mengalihkan hak atas tanah bersifat final, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 PP Nomor 71 Tahun 2008 yang menyebutkan bahwa semua pembayaran PPh bersifat final, sehingga badan hukum yang usahanya pokoknya mengalihkan hak atas tanah dan atau bangunan harus membayar PPh terhutang sebelum dilaksanakannya penanda tangan akta pengalihan hak (akta jual beli).

¹⁴ Wawancara, Diana Hexa Dewi, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 15, Februari, 2017)

Sedang subyek pajak yang wajib membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh suatu hak atas tanah, dan atau bangunan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta sesuai dengan ketentuan Pasal 90 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Jika tidak dibayar maka konsekwensinya subyek pajak dikenakan denda keterlambatan sampai dilunasinya hutang pajak (BPHTB).

Kewenangan untuk menentukan apakah BPHTB perlu divalidasi atau tidak dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan UU Nomor 28 tahun 2009, menjadi kewenangan Perda masing-masing daerah, karena BPHTB merupakan pajak daerah. Sedangkan BPHTB dan PPh jika dikaitkan dengan tugas kewenangan BPN dalam peralihan Hak Atas Tanah, menurut pendapat penulis semestinya Instansi Pemerintah Daerah jelas tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli tersebut, bahkan bisa dikatakan pejabat Institusi Pemda tersebut dapat dikatakan sebagai telah melakukan penyalahgunaan wewenang.¹⁵

Dalam persoalan ini, wajib pajak semestinya yang memiliki kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya sendiri, karena sistem perpajakan Indonesia menganut sistem "*Self Assessment*", sehingga wajib pajak yang mempunyai kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya masing-masing. jika ada kekurangannya, maka kantor pajak dapat meminta kekurangan tersebut kepada wajib pajak.

¹⁵ Mulyoto., *Legal Standing*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2016, hlm 84-85.

Badan Pertanahan Nasional semestinya dalam peralihan hak atas tanah tidak perlu melibatkan diri terlalu dalam mengenai masalah pajak PPh dan BPHTB, karena hal tersebut bukan kewenangan Kantor Pertanahan, akan tetapi sudah menjadi ranah Pemerintah Daerah. Kantor Pertanahan dalam masalah peralihan hak, lebih baik memfokuskan untuk memberikan pelayanan yang lebih baik dan lancar terhadap masyarakat, dari pada ikut meributkan masalah validasi pajak yang akhirnya malah justru membuat pelayanan dan penyelesaian pendaftaran tanah menjadi terhambat.

Kantor Pertanahan dalam hal ini lebih baik berpegang pada Surat Edaran Kepala BPN RI No. 05/SE/IV/2013 yang memerintahkan kepada Kepala kantor Pertanahan untuk menerima pendaftaran peralihan walaupun BPHTBnya belum divalidasi.¹⁶ Masalah pajak menjadi wewenang Pemerintah Daerah sesuai dengan UU No.28 Tahun 2009, bukan Kantor Pertanahan.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata.

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. Dalam hal ini PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan PPAT dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan. PPAT dapat dituntut bertanggungjawabannya secara

¹⁶ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta Tanah PPAT*, Edisi Revisi, Cet.2, Karya Media, Yogyakarta, hlm.89-90.

perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta, yaitu:

- 1) Hari, tanggal, bulan, tahun menghadap;
- 2) Waktu pukul menghadap;
- 3) Tanda tangan yang tercantum dalam minuta;
- 4) Merasa tidak pernah menghadap;
- 5) Akta tidak ditandatangani didepan PPAT;
- 6) Akta tidak dibacakan;
- 7) Alasan lain berdasarkan formalitas akta

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) PPAT, maka PPAT terlebih dahulu harus menelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi (didahului adanya perjanjian) ataukah perbuatan (*onrechtmatige daad*) melanggar hukum (tidak ada kaitannya dengan perjanjian).

Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika salah satu kriteria tersebut dilanggar PPAT, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum,

walaupun perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif.¹⁷

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), jika perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, ternyata akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, maka kekuatan akta hanya dibawah tangan, sehingga hal ini akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-Undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain. Oleh karena itu PPAT harus bertanggungjawab atas kerugian karena kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Dalam hal ini, penulis berpendapat aturan tersebut sudah tepat, sebab akibat kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian yang berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan, dan ketidak telitian PPAT akan

¹⁷ Wawancara, Diana Hexa Dewi, Notaris-PPAT, Yogyakarta, (Tanggal 15, Februari, 2017).

menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang terganggu, sehingga akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, untuk itu maka sebagai konsekwensinya PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak dalam bentuk penggantian yang berupa biaya, ganti rugi dan bunga.

Penentuan yang menyatakan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, sehingga menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus bisa membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata.

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Dalam hal ini penulis berpendapat, bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta PPAT harus dilihat

berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formil, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Adapun macam bentuk perkara pidana yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

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

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan Perka BPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar.¹⁸

Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam konteks pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh.

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

¹⁸. Wawancara, Ambar Khirisnayanti, Notaris-PPAT, Purwokerto,(Tanggal 23, Februari, 2017)

B. Upaya-Upaya PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.

Perlindungan hukum terhadap PPAT bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas pembuatan akta, sesuai dengan tanggung jawabnya telah menjalankan aturan-aturan baku yang telah digariskan sebagaimana yang dijelaskan di atas, dalam hal ini dapat digunakan sebagai dasar atau landasan dalam upaya PPAT memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik secara *preventif* maupun *represif*, sebelum dan setelah paska ditandatanganinya akta jual beli tanah, dan proses peralihan hak atas tanah.

Adapun bentuk upaya tindakan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli, dan proses peralihan hak atas tanah, menurut pendapat penulis, pada prinsipnya, yakni :

- 1) Sepanjang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 52; Pasal 53, dan Pasal 54 PERKABAN; syarat sah perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dan terpenuhinya tiga (3) ketentuan yang ditentukan hukum adat yaitu tunai, riil, dan terang. Adapun bentuk

kewajiban dan hak penjual maupun pembeli yang perlu dilaksanakan oleh para pihak, dalam melakukan proses jual beli, diantaranya yaitu:¹⁹

(1) Kewajiban Penjual.

a. Penjual menjamin *Legal Standing* sebagai penjual benar-benar terpenuhi, yaitu:

- a) Penyerahan (*levering*) atau memindahkan hak miliknya atas barang secara yuridis, bukan sekedar penyerahan secara *feitelijk*;
- b) Dalam hal ini penjual benar merupakan satu-satunya atau keseluruhan pemilik obyek jual beli atau obyek peralihan hak atas tanah;
- c) Jika dikemudian hari ada gugatan dan tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan, karena mereka merasa berhak, lebih berhak, serta turut berhak, maka penjual sanggup untuk menghadapi atau menyelesaikan atas biaya penjual sampai dengan pembeli terbebas dari hal tersebut menjadi benar-benar aman;
- d) Penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan, dan menjamin kenikmatan atas barang tersebut, menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi, dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang.

¹⁹ Wawancara, Ambar Khirisnayanti, Notaris-PPAT, Purwokerto, (Tanggal 23, Februari, 2017).

- b. Penjual menjamin penguasaan obyek jual beli atau peralihan hak aman, tentran, bebas dari sengketa, dan obyek tidak sedang dijaminkan.

(2) Hak penjual.

- a. Menerima harga pembayaran atas penjualan obyek jual beli sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, mengenai kondisi dan nilai tukar barang yang diperdagangkan;
- b. Mendapatkan pelunasan harga obyek jual beli atau peralihan hak atas tanah,
- c. Penjual juga berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik,
- d. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam suatu penyelesaian sengketa dikarenakan barang yang dijualnya;
- e. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan.

(3) Kewajiban pembeli.

- a. Membayar lunas atas harga barang obyek jual beli (peralihan hak) atas bidang tanah sebagaimana yang ditetapkan perjajian,

(4) Hak Pembeli.

- a. Tidak akan menerima gugatan dan tuntutan berupa apapun dan dari siapapun atau pihak manapun dalam pembelian atas obyek atau peralihan hak atas jual beli tersebut aman, ada kepastian hukum,

- b. Menerima penyerahan atas barang (peralihan hak) atau hak atas bidang tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual,

Sedang menurut ketentuan Pasal 1320 BW, untuk memenuhi syarat syahnya sebuah perjanjian jual beli, yakni:

- (1) Adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
- (1) Adanya kecakapan para pihak dalam perjanjian;
- (2) Suatu hal tertentu;
- (3) Suatu sebab yang halal.

Persyaratan pertama (1) dan ke dua (2) berkenan dengan subjek perjanjian, sedang persyaratan yang ke tiga (3) dan ke empat (4) berkenan dengan objek perjanjian.

- (1) Kata sepakat para pihak

Kata sepakat para pihak (kesepakatan) berarti dalam hal ini adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, kedua subyek yang melakukan perjanjian harus bersepakat, setuju atau seia sekata tentang hal-hal yang diperjanjikan, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan atau kekeliruan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*). Seseorang dikatakan memberikan kesepakatan jika keduanya memang menghendaki apa yang disepakati. Adapun cara mengemukakan kesepakatan dalam hal ini dapat dilakukan secara

tegas yaitu dengan menggunakan akta otentik atau akta di bawah tangan, atau secara diam-diam.²⁰

Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali diterntukan lain, Undang-Undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian jual beli dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal, yaitu:²¹

a. Unsur paksaan (*dwang*)

Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar Undang-Undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain.

b. Unsur penipuan (*bedrog*)

²⁰ Wawancara, Cecep Machroni Dani, Notaris-PPAT, Purwokerto,(Tanggal 28, Februari, 2017)

²¹ Wawancara, Cecep Machroni Dani, Notaris-PPAT, Purwokerto,(Tanggal 28, Februari, 2017)

Penipuan merupakan tindakan tipu muslihat. Dalam hal ini penipuan merupakan tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Pasal 1328 KUHPerdara dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.

Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan, gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.

c. Unsur kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*).

Kesesatan dalam hal ini terjadi jika salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Dua macam kekeliruan/kesesatan, pertama akibat *error in person*, yaitu kekeliruan pada orangnya, kedua akibat *error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

d. Unsur penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan muncul manakala seseorang dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang

menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen pada saat itu.

(2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*), sehingga bisa dikatakan bahwa orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum.

Ketentuan Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Sedang menurut Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan, bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan Ketiga yaitu orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat (2) maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Seseorang di katakan belum dewasa menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun, dan seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah.

Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada

di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*), jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri.

Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian tertentu yang menyangkut harta kekayaannya. Orang tersebut hanya boleh melakukan perjanjian yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

(3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berhubungan dengan objek perjanjian, maksudnya bahwa objek perjanjian itu harus jelas, dapat ditentukan dan diperhitungkan jenis dan jumlahnya, diperkenankan oleh Undang-Undang serta mungkin untuk dilakukan para pihak. Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus

mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak, dan barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

(4) Kausa hukum yang halal

Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian termaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab tidak mempunyai kekuatan, sebab dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian.

Sedang kata kausa mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi ketika membuat suatu perjanjian, tanpa adanya syarat-syarat tersebut, maka perjanjian dapat dianggap tidak pernah ada.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 BW (kata sepakat para pihak mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian) disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya atau dibatalkan. Sedangkan dua syarat terakhir (suatu hal tertentu dan kausa hukum yang halal) disebut sebagai syarat objektif, dan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²²

Sedangkan menurut hukum adat, perbuatan hukum dalam pengalihan hak atas tanah akibat adanya jual beli mensyaratkan harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu tunai; terang, riil atau nyata riil.

(1) Tunai,

Dalam hal ini, penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan terlaksananya perbuatan jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh atau hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. kalau ada

²² Wawancara, Yuniatri Setyastuti, Notaris-PPAT, Sleman Yogyakarta, (Tanggal 23, Februari, 2017)

selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

(2) Terang,

Terang dalam hal ini, artinya kehendak atau niat yang diucapkan baik penjual maupun pembeli harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa, dan pemindahan hak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.

(3) Riil atau nyata,

Dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut, dan perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat PPAT dalam pembuatan akta jual beli dengan telah menerapkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan tiga (3) sifat ketentuan hukum adat, dan peraturan pemerintah, dan Undang-Undang yang terkait dengan masalah ke PPATan, secara tidak langsung menurut pendapat penulis PPAT telah memberikan upaya perlindungan hukum terhadap para pihak dalam proses jual beli.

- 2) Membuat Akta dalam hal ini akta perjanjian jual beli harus sesuai dengan peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Seorang PPAT harus menguasai secara baik dan benar terhadap semua ketentuan hukum dan peraturan dan Perundang-undangan yang ada kaitannya dengan tugas dan kewenangan jabatan PPAT diantaranya, yaitu:

- (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT; PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Kode etik PPAT.
- (2) PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN Nomor. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN Nomor. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT;
- (3) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- (4) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Jo. PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau

Bangunan Jo. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU
No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas harus sesuai dengan kewenangannya.

Dalam melaksanakan tugas sesuai kewenangannya, PPAT harus mengacu terhadap ketentuan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPAT tidak hanya sebatas mengandalkan kebenaran formil berdasarkan data tertulis maupun keterangan dari para pihak, akan tetapi PPAT harus berusaha mengejar atau menggali sedalam mungkin tentang kebenaran materil terhadap rencana akta yang akan dibuatnya, walaupun tidak ada syarat yang mewajibkan, hal ini dilakukan untuk mengeliminir kesalahan dan kebohongan para pihak.

- 4) Pembuatan akta jual beli harus berdasarkan peraturan yang telah ditentukan Undang-Undang, dan PPAT harus menuangkan dengan sebenar-benarnya apa yang dikehendaki oleh para pihak kedalam akta;
- 5) Dalam pembuatan akta, PPAT tidak diperkenankan hanya mengandalkan keterangan lisan dan data formil yang diberikan para penghadap sehingga mempercayakan penandatanganan minuta akta tanpa harus dihadiri para pihak yang berkepentingan dihadapannya atau PPAT dalam hal ini hanya sebatas menyuruh stafnya guna menandatangani minuta akta;

- 6) PPAT dalam pembuatan akta jangan hanya mendasarkan kuasa para penghadap yang tidak notariil atau sebatas surat kuasa di bawah tangan yang tanpa dilegalisir Notaris terkait dengan data formil maupun materiil;
- 7) PPAT harus mengkaji dengan benar, teliti, cermat dan rapih dalam membuat akta, lebih-lebih kalau sudah terkait dengan aspek hukum yang merupakan perbuatan hukum yang akan dimuat dalam akta, jangan sampai tindakan yang dilakukan berakibat merugikan para pihak dan pihak lain sehubungan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam akta;
- 8) PPAT jangan sebatas mengandalkan atau percaya terhadap kemampuan pegawai/staf PPAT walaupun pegawai tersebut memiliki kredibilitas baik, jujur, teliti, amanah dan pandai. PPAT harus tetap meneliti dan mengoreksi ulang draf atau rencana akta yang akan dibuat dan ditandatangani.

Adapun upaya tindakan nyata PPAT dalam memberikan upaya perlindungan hukum terhadap para pihak sebelum pembuatan akta antara lain, yaitu:

- 1) Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat formil tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait ke-PPAT-an diantaranya yaitu Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT dan Pasal 21-24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, Pasal 51-55 PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang

Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.

- 2) Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat materiil dalam pembuatan akta PPAT. sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 yang bertujuan, yaitu:
 - (1) Memperoleh kepastian apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertipikat yang bersangkutan sesuai dengan data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - (2) Memperoleh kepastian apakah sertipikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional;
 - (3) Memperoleh kepastian apakah hak atas tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara/sengketa atau di-bebani sita/menjadi jaminan utang/ beban-beban lainnya;
 - (4) Untuk membuktikan bahwa dalam pembuatan akta PPAT telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan;
- 3) Akta jual beli harus dibacakan oleh PPAT secara rinci dan PPAT harus menerangkan maksud tujuan dari isi akta secara keseluruhan.
- 4) Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak secara bersamaan;
- 5) Saksi-saksi harus terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta;

- 6) Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli harus sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap PPAT sendiri berdasarkan peraturan jabatannya, bentuk perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Sebagian besar peraturan yang dilanggar oleh PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang terkait dengan keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak memberikan sanksi, jika PPAT melanggar peraturan dan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan kePPAT-an, yaitu dengan mengeluarkan surat keputusan (KTUN), dan apabila dalam hal ini PPAT tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh BPN, maka keputusan tersebut akan menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal ini, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama.

Menurut P.M.Hadjon, bentuk adanya sarana keberatan yang diajukan PPAT merupakan sarana perlindungan hukum preventif, yang artinya dengan adanya upaya administratif berupa banding atau keberatan tersebut sangat penting dibuat sebagai tindak lanjut berbagai peraturan Perundang-

Undanguan yang mengatur sanksi administratif PPAT dengan maksud memberikan rasa keadilan, dan perlindungan hukum kepada PPAT untuk mengajukan pembelaan diri atas sanksi administratif yang diterimanya.

Terkait dengan pengawasan terhadap PPAT dalam menjalankan fungsinya yaitu pembuatan akta jual beli agar sesuai dengan peraturan dasar yang telah digariskan, maka perlu adanya suatu mekanisme pengawasan, baik yang bersifat preventif maupun represif, terhadap pelaksanaan tugas jabatannya. Perangkat hukum pengaturan mekanisme tersebut dijalankan atas dasar Peraturan Jabatan PPAT, yakni pada Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998, yang tata caranya atau pelaksanaannya diatur dalam Pasal 65-68 PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT.

Di samping itu pengawasan terhadap PPAT juga diterapkan melalui organisasi profesi PPAT sendiri yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dalam ketentuan PJPPAT tidak disebut sama sekali mengenai etika profesi atau kode etik profesi dari PPAT. Tetapi, di dalam peraturan yang lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c PERKABAN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, disebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan (BPN) karena melanggar kode etik profesi.

Pada Pasal 69 PERKABAN 1/2006, “kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT dan/atau PPAT Sementara (PJPAT) dan ditetapkan oleh Kepala BPN yang berlaku secara nasional”. Organisasi PPAT saat ini

adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), sedangkan Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku saat ini yaitu hasil Keputusan Kongres IV IPPAT 31 Agustus–1 September 2007. Kewenangan pengawasan dan penindakan terhadap pelanggaran Kode Etik PPAT dilakukan oleh kepala BPN.

Selain itu, sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya, sudah seharusnya PPAT perlu diberikan perlindungan hukum untuk tetap menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan; merahasiakan akta dan keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta; menjaga Minuta Akta PPAT dan warkah pendukung akta yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol PPAT dalam penyimpanan PPAT.

Walaupun dalam hal ini PJPPAT tidak mengatur secara eksplisit mengenai prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap PPAT, akan tetapi secara prosedur etik, pemanggilan PPAT sebagai saksi tersebut minimal atau tetap harus memberi tahu Ikatan Pejabat Pembuat Akta tanah (IPPAT) sebagai pengawas PPAT, dan/atau apabila pihak kepolisian dalam hal ini penyidik hendak meminta keterangan dari PPAT, akan lebih bijak pihak penyidik yang datang ke kantor.

Di sisi lain menjadi kewajiban formal dan terstruktur dari IPPAT untuk mendampingi atau melakukan pendampingan kepada PPAT yang dipanggil untuk memenuhi panggilan penyidik, kejaksaan dan hakim. Berkaitan dengan hal tersebut hendaknya perlu adanya Peraturan Kepala BPN RI

perihal pemanggilan PPAT penegak hukum (penyidik, kejaksaan, dan hakim maupun penyitaan minuta akta PPAT untuk menghindari kesemenaan dari oknum tertentu.

C. Keputusan Pengadilan Negeri Sleman No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn

Salah satu contoh kasus yang terjadi dimasyarakat terkait dengan bentuk tanggung jawab dan upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu terlihat dalam Kasus Perkara Perdata No.83/Pdt.G/2013/PN.Slmn Keputusan Pengadilan Negeri Sleman yang mengadili perkara antara Purwanto, S.H., sebagai Penggugat I, dan Ida Ayu Mulyendah sebagai Penggugat II, melawan Tergugat Budi Prasetyo sebagai Tergugat I; Gunawan Wijaya sebagai Tergugat II; Sugiharto, S.H. (Notaris-PPAT) sebagai Tergugat III; Mohamad Iwan sebagai Tergugat IV, dan Bank Mega sebagai Tergugat V.

Duduk Perkaranya adalah bahwa Penggugat I (Purwanto, SH) dan Penggugat II (Ida Ayu Mulyendah) sebagai suami istri memiliki tanah berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No. 08971, Surat ukur No. 00845, seluas 233 M² terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dan bangunan seluas kurang lebih 150 M² senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, tanah berikut bangunan telah dijual oleh Tergugat I (Budi Prasetyo) kepada Tergugat II (Gunawan Wijaya) yang telah menghadap ke Tergugat III (Sugiharto, S.H Notaris dan

PPAT) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor. 18 Tahun 2011 dan Akta Kuasa Menjual Nomor.19 tanggal 23 Februari 2011 di buat dihadapan Tergugat III (Sugiharto, S.H. Notaris-PPAT).

Setelah terjadi akta jual beli dan surat kuasa menjual tersebut Tergugat II (Gunawan Wijaya) mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada Tergugat IV (Mohammad Iwan) berdasarkan Akta Jual Beli No.85 Tahun 2011 tanggal 28 April 2011, yang dibuat dihadapan Hendi Rusianto, SH (Notaris-PPAT).

Kemudian oleh Tergugat IV (Mohammad Iwan) tanah berikut bangunan digunakan sebagai jaminan dalam pinjaman atau kredit di Bank Mega Unit Pasar Bringharjo Tergugat V (Bank Mega), Akta Perjanjian Kreditnya Nomor 71 tanggal 28 April 2011 dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, SH. (Notaris-PPAT). Pada saat tanah berikut bangunan tersebut dijaminkan di Bank Mega unit Pasar Bringharjo (Tergugat V) tanah berikut bangunan masih atas nama Penggugat I (Purwanto) dan belum dibaliknama atas nama Tergugat IV (Mohamad Iwan).

Jaminan kredit berupa SHM 08971/Banguntapan tersebut, saat ini sedang dalam proses balik nama ke Tergugat IV (Mohamad Iwan) sedemikian berdasarkan akta jual beli Nomor 85/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat oleh Hendi Rusianto, Sarjana Hukum Notaris-PPAT.

Oleh karena semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat dan didasarkan atas kebohongan dan Kepalsuan maka

semua perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan semua perjanjian jual beli yang telah ditanda tangani adalah batal demi hukum.

Penggugat menuntut, menyatakan secara hukum bahwa semua perbuatan hukum jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh para tergugat I, II, IV mengandung cacat yuridis sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, karena merupakan perbuatan melawan hukum, dan semua perjanjian yang telah ditanda tangani adalah batal demi hukum.

Penggugat menyatakan secara hukum bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II baik dalam perikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang tertuang dalam akta No. 18 dan No. 19 tanggal 28 April 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan penggugat menyatakan secara hukum bahwa Akta PPAT No.18 dan Akta PPAT No.19 tertanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Sugiharto, SH. adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Hasil penilaian majelis hakim, terhadap perjanjian jual beli yang telah dilakukan Tergugat I dengan II dihadapan Tergugat III adalah tidak sah, karena berdasarkan kebohongan yang dilakukan Tergugat I yang mengaku sebagai Purwanto Sarjana Hukum pemilik tanah obyek sengketa dihadapan Tergugat III, dan terhadap dalil-dalil tersebut yang seluruhnya diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I, sedangkan Tergugat V tidak menyangkal secara tegas atau membuktikan sebaliknya terhadap dalil-dalil tersebut.

Pengakuan Tergugat I dalam persidangan yang membenarkan bahwa dalam melakukan perjanjian dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III, Tergugat I telah bertindak seolah-olah sebagai Purwanto, SH pemilik obyek perjanjian sehingga pengakuan Tergugat I sebagai orang yang “bukan dirinya“ harus dipandang sebagai “suatu sebab yang tidak halal“, sehingga menyebabkan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III adalah merupakan perjanjian yang tidak sah sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1320 BW.

Selain itu menurut pendapat penulis, berdasarkan bukti-bukti yang ada, perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat I terhadap Tergugat II berdasarkan kepalsuan dan kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Tergugat III, sehingga tidak memenuhi syarat Pasal 1320 BW “suatu sebab yang halal”, dan “suatu hal tertentu.”

Selain itu penulis berpendapat dalam perkara ini, terlihat jelas PPAT telah menyalah gunakan wewenang karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Kesalahan PPAT berbentuk kealpaan atau kelalaian dikategorikan penyalahgunaan wewenang sesuai dengan ketentuan dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Berdasarkan uraian di atas, oleh karena kedua syarat obyektif perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III tidak memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, maka bisa dikatakan perjanjian jual beli tanah yang telah

mereka lakukan tersebut batal demi hukum atau hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Sebab syarat sahnya suatu perjanjian jual beli sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 BW menyebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal,

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan mengingat ketentuan Pasal 165 HIR / Pasal 1870 BW, yang menyatakan bahwa Akta Otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan haknya. Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat, bahwa tanah obyek sengketa belum pernah beralih kepemilikannya dari atas nama Penggugat I kepada pihak lain, sehingga dalil-dalil, dan petitum-petitum yang mendasarkan dari terbuktinya dalil-dalil tersebut harus dikabulkan.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman, dengan Mengingat, yakni:

- 1) Pasal 130 HIR/154 RBg, Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 164 HIR/283 RBg;
- 2) Pasal 1874 BW/S.1867.No.29 ,Pasal 1881 BW, Pasal 1883BW, Pasal 1320 BW;
- 3) Perma No.1 /Thn 2008 Ttg Proses Mediasi dalam perkara perdata,

- 4) Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara.

Pengadilan Negeri Sleman dalam Putusan No.83/Pdt.G/2013/PN.Slmn,
memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan secara hukum bahwa (obyek sengketa) tanah berikut rumah obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 08971 Surat ukur Nomor 00845, seluas 233 m² adalah milik Para Penggugat;
- 3) Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan secara hukum semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II baik dalam perikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang tertuang dalam akta Nomor. 18 dan No. 19 adalah tidak sah dan batal demi hukum,
- 5) Menyatakan secara hukum Akta PPAT Nomor 18 dan Akta PPAT Nomor 19 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Sugiharto, SH adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 6) Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat V adalah Tergugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual Beli No. 85/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat oleh Hendi Rusinanto, Sarjana Hukum Notaris-PPAT;
5. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum Notaris-PPAT beserta aksesoirnya;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh Tergugat V sebagaimana perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat V dan Tergugat IV sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang sesuai kesepakatan antara Kuasa Para Penggugat dan Tergugat V, kerugian tersebut akan dibayar oleh Penggugat II (Ida Ayu Esti Mulyendah), sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat V untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 08971 Surat ukur Nomor. 00845 kepada pemiliknya yang sah yaitu para Penggugat dengan segera setelah seluruh kerugian sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diderita oleh Tergugat V telah dibayar lunas oleh Penggugat II (Ida Ayu Esti Mulyendah), sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), bila perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Menolak gugatan reconpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.210.000 (satu juta dua ratus sepuluh ribu rupiah);

BAB IV

KESIMPULAN dan SARAN

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Bahwa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak, PPAT bertanggung jawab secara perdata dimana PPAT dapat digugat dengan dimintakan ganti rugi dan bunga dari pihak yang dirugikan. Hal ini terlihat pada amar putusan Majelis Hakim Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn, bahwa PPAT sebagai tergugat III bersama tergugat I, dan II diputus untuk membayar kerugian yang diderita oleh Bank (Tergugat V) sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat V dan Tergugat IV .
2. Bahwa upaya-upaya yang dilakukan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perbuatan hukum jual beli, yaitu dengan terpenuhinya syarat syahnya jual beli, yaitu penjual cakap bertindak dan dipenuhinya legal standingnya; adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu, dan suatu hal yang halal, kemudian dilanjutkan dengan melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan untuk mengetahui apakah sertifikat hak atas tanah

bermasalah atau tidak (diblokir atau tidak dijamin), terpenuhinya persyaratan peralihan hak atas tanah, dan pengecekan terhadap pajak BPHTB serta PPh sudah tervalidasi oleh Dispenda dan Kantor Pajak Pratama (KPP). Oleh karena peralihan hak atas tanah di Indonesia mendasarkan pada hukum adat, maka jual beli juga harus memenuhi syarat tunai, terang, dan nyata.

B. Saran

- 1) Agar PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus benar-benar memahami dan menguasai semua peraturan ke PPATan yang berlaku tentang peralihan hak atas tanah, PPAT tidak hanya mengejar kebenaran formil akan tetapi harus terpenuhinya kebenaran materil; mampu memberikan penyuluhan hukum kepada calon penjual dan pembeli, dan bisa memberikan contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan yang sebenarnya apa yang dijelaskan oleh PPAT.
- 2) Agar Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberikan penyuluhan hukum kepada PPAT dan masyarakat diseluruh Indonesia terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli ;
- 3) Agar Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Sistem Operasional Prosedur (SOP) atau juklak yang sudah digariskan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga proses

peralihan hak atas tanah bisa berjalan cepat dan efektif; tidak ada kesan mempersulit pemohon, sebagai misal permasalahan nama dalam sertifikat yang tidak sesuai dengan nama yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk.(KTP) akibat peraturan EYD.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet 2, Mandar Maju, Bandung, 1994.
-, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1985.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994.
-, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010
- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, 1986.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan.6. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1 Jakarta: Djambatan, 2008.
-, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", Majalah RENVOI Nomor 844.IV, Januari 2007.
-, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada HakMilik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta,1983.
- Bintarto R, *Buku Penuntun Geografi Sosial*, Yogyakarta, UP. Spring, 1969).
- B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2005.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Edisi Keempat, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 392.
- Edi Setiadi dan Dian Andrisari, *Perkembangan Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1986.
-, *Praktek Hukum Agraria*, Esa Study Club.

- Florianus, S.P Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2008.
- Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM, 1982.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
-, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Jimly Asshiddiqie dan M Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, Jakarta: Konstitusi Press, 2006.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1973.
- Khaerandy, Ridwan, *Aspek-aspek Hukum Franchise dan Keberadaannya dalam hukum Indonesia*. Yogyakarta: Majalah Unisa, UII, 1992.
- Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997.
- M. Makhfudz, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi.1, Cet.1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI) dengan Putusan Nomor 009-014/PUU-III/2005 tanggal 13 September 2005 mengistilahkan Pejabat Umum sebagai *Public Official*.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung Alumni, 1986.
- Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung: CV Mandar Maju, 2012.
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Mulyoto, *Legal Standing*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2016.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan 3, Karya Media, Yogyakarta, 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. ke-6, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, Terjemahan Muhammad Rajab, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bharata, Jakarta, 1996.

- Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cet.2, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Ronny Hamitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, ... *op. cit.*, hlm. 262. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta*, Cetakan 2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Salim H, dan Nurbani, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-8, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
-, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2002,
-, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 1984.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta., 2003.
- Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setra Press, Malang, 2013.
- Sri Sudaryatmi, Sukirno., TH. Sri Kartini, *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2000.
- Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum", *Majalah YURIDIKA* Volume 17 No. 2, Maret 2002.
- Sudargo Gautama dan Abdul Rahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Cetakan 8, Alumni, Bandung, 1980.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan I, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016.
-, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010.
- Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cet.ke.3, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

B. Karya Ilmiah

- Retno Dewi Estiwulan., 2009, Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Di Kabupaten Jepara, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang
- Pande Putu Doron Swardika., 2014, Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Udayana Bali.
- Lusiana., 2013 Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum kepada para Pihak dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
- Iga Gangga Santi Dewi., Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah, *Pandecta*, Volume 5. Nomor 2. Juli 2010 *Pandecta* <http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta>.

C. Peraturan Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491).
- Undang-Undang Nomor 73 Tahun 1958 tentang berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana untuk Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan Mengubah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1660).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209).
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

UU No. 20 Th 2000 yang menggantikan UU No. 21 Th 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

D. Putusan Pengadilan

Putusan Perdata Pengadilan Negeri Sleman pada Tingkat Pertama dalam Perkara Nomor No. 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn.