

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG  
DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh:

**SAID ILHAM PUTRA PHOENNA**

NIM. 150106125

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum

Prodi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
2020 M/ 1442 H**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG  
DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Penulisan Skripsi Pada Prodi Ilmu Hukum

Oleh:

**SAID ILHAM PUTRA PHOENNA**  
NIM. 150106125

Disetujui untuk Diuji/Di Munaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Dr. Afi Abubakar, M.Ag  
NIP. 197101011996031003

Pembimbing II,



Muslem Abdullah, S.Ag, M.H  
NIND. 2011057701

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG  
DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH**

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
dalam Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal: Selasa, 25 Agustus 2020  
6 Muharram 1442  
di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

Dr. Ali Abubakar, M.Ag.  
NIP. 19810929201503100

Sekretaris,

Muslem Abdullah, S.Ag, M.H  
NIDN. 2011057701

Penguji I,

Dr. Abdul Jalil Salam, M.Ag.  
NIP. 197011091997031001

Penguji II,

Yenny Sri Wahyuni, M.H  
NIP. 198101222014032001

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Muhammad Siddiq, MH, Ph.D.  
NIP. 197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp./ Fax, 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

---

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Said Ilham Putra Phoenna  
NIM : 150106125  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 18 Agustus 2020  
Yang Menyatakan,



Said Ilham Putra Phoenna

## ABSTRAK

Nama : Said Ilham  
NIM : 150106125  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Ilmu Hukum  
Judul : Tanggung jawab Notaris/Pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli yang di buat dan menimbulkan sengketa tanah  
Tanggal Sidang : 25 Aguatus 2020  
Tebal Skripsi : 77 Halaman  
Pembimbing I : Dr.Ali Abu Bakar, M.Ag  
Pembimbing II : Muslem Abdullah,S.Ag,M.H  
Kata kunci : Pertanggung jawaban Notaris/PPAT

Semakin pentingnya arti tanah bagi manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik dan sengketa pertanahan, untuk mengurangi konflik dan sengketa tersebut membutuhkan perangkat hukum dan system administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi.Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebagai akta otentik akta PPAT harus lah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap akta yang telah dibuat yg menimbulkan sengketa serta apa faktor penyebabnya>Data penelitian diperoleh menggunakan metode penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu dengan cara mempelajari literatur (buku-buku), teori-teori dan perundang-undangan yang berhubungan dengan kasus-kasus yang ada, dan penelitian lapangan (*field research*) untuk memperoleh data Primer dengan mewawancarai kepada responden dan informan, dengan tujuan untuk mengumpulkan data secara langsung.Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa tanah oleh PPAT dapat dipertanggung jawab kan dengan pertanggung jawaban pidana, pertanggung jawaban perdata, dan pertanggung jawaban administratif.

## KATA PENGANTAR



الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، اللهم صل وسلم على سيدنا محمد،  
وعلى آله واصحابه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. أما بعد:

Syukur Alhamdulillah, segala puji kepada Allah SWT, Dzat yang Maha Agung, Dzat yang Maha Perkasa dan Dzat yang Maha Segala-galanya yang dimana semua makhluk bergantung pada-Nya, sehingga dengan kuasa dan ridha-Nya, skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH”** telah dapat diselesaikan. Shalawat beserta salam juga tak pernah henti-hentinya kita hantarkan kepada Kekasih Allah SWT, makhluk yang paling Sempurna dan Mulia yang menjadi Uswatun Hasanah bagi seluruh umat didunia hingga hari kiamat, yaitu Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari alam jahiliyah kepada alam yang penuh cahaya Islam.

Skripsi ini disusun berdasarkan data-data hasil dari penelitian sebagai tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) dari Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-raniry

Dengan rendah hati penulis sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan sedalam-dalamnya untuk orang tua, Ayahanda **Said Alwi** dan Ibunda tercinta **Syarifah Misma** atas doa yang tidak pernah putus, perhatian, kasih sayang dan pengorbanan untuk anak-anaknya, hanya Allah yang dapat membalas segala kebaikan dan jerih payah mereka. Dan juga kepada saudari-saudariku tercinta **Syarifah milsa, Linda, Syarifah wilia**, terima kasih atas doa, dukungan dan kasih sayangnya sampai saat ini hingga nanti, semoga tetap berada dalam lindungan Allah SWT. Aamiin.

Tidak lupa penulis juga mengucapkan banyak terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah mendukung dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini

1. Bapak **Dr.Ali Abu Bakar, M.Ag** selaku Dosen pembimbing I yang banyak meluangkan waktu ditengah kesibukan, beliau senantiasa dengan sabar memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan serta motivasi kepada penulis.
2. Bapak **Muslem Abdullah, S.Ag, M.H** selaku Dosen pembimbing II yang juga telah banyak meluangkan waktu ditengah kesibukan, beliau senantiasa dengan sabar memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan serta motivasi kepada penulis.
3. Bapak **Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D** selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
4. Ibu **Dr. Khairani, S.Ag., M.Ag.** selaku ketua prodi Ilmu Hukum yang telah banyak memberikan arahan dan masukan terhadap penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak **Dr. Jamhir, M.Ag.** selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan dukungan, saran serta bimbingan akademik selama menempuh studi di fakultas syariah dan hukum universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
6. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Yang dari awal kuliah telah banyak mengorbankan waktu, tenaga untuk memberikan ilmu sampai skripsi ini terselesaikan.
7. Keluarga Besar mahasiswa prodi ilmu hukum, terlebih angkatan 2015 yang selalu mendukung, membuat cerita canda dan tawa di saat senang maupun susah, dari mereka juga penulis bisa mengenal hal yang berkaitan dengan dunia perkuliahan, terimakasih kawan suatu kebanggaan bagi penulis bisa mengenal dan menjadi saudara bagi kalian.

8. Sahabat seperjuangan **Fandi Abrara, Reza Firnanda, Teuku Khawarir, Harry Fajar Risky, Satria andika**, dan teman-teman seangkatan yang telah membantu dan menyemangati dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya kepada semua pihak yang tak sempat disebutkan namanya satu demi satu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih dengan tumpuan harapan semoga Allah SWT membalas segala budi baik para pihak yang telah membantu penulis dan semuanya menjadi pahala ibadah, Aamiin

Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini dikemudian hari. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

*Wabillahi taufiq walhidayah wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Banda Aceh, 18 Agustus 2020  
Penulis,

Said Ilham Putra Phoenna

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158 Tahun  
1987 – Nomor: 0543 b/u/198

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	ṭ
2	ب	B	17	ظ	ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	ṯ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	ṣ	29	ي	Y
15	ض	ḍ			

### 2. Konsonan

Vocal Bahasa Arab, seperti Vocal Bahasa Indonesia terdiri dari vocal tunggal atau monoftong dan vocal rangkap atau diftong.

#### a. Vocal tunggal

Vocal tunggal Bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fatḥah</i>	A

	<i>Kasrah</i>	I
◌ِ	<i>Ḍammah</i>	U

b. Vocal Rangkap

Vocal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌ِي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ِو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*      هَوْلٌ : *haulā*

3. *Maddah*

*Maddah* atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌ِ / ◌ِ◌◌	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā
◌ِ	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
◌ِ	<i>Ḍammah dan wau</i>	Ū

Contoh :

قَالَ : *qāla*  
 رَمَى : *ramā*  
 قِيلَ : *qīla*  
 يَقُولُ : *yaqūlu*

4. *Ta marbutah* (ة)

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua.

a. *Ta marbutah* (ة) hidup

*Ta marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah* transliterasinya adalah t.

b. *Ta marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* ( ة ) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h

- c. kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* ( ة ) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta *marbutah* ( ة ) itu di transliterasikan dengan h.

Contoh :

رَوْضَةَ الْوَطْفَانِ : *raudhat al-atfāl/ raudhatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/  
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةَ : *Ṭhalḥah*

**Catatan :**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh : Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh : Tasauf, bukan Tasawuf.

## DAFTAR LAMPIRAN

**Lampiran 1** : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Mahasiswa

**Lampiran 2** : Lembar Kontrol Bimbingan Pembimbing I

**Lampiran 3** : Lembar Kontrol Bimbingan Pembimbing II



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>TRANSLITERASI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB SATU : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kajian Pustaka.....	9
E. Penjelasan Istilah.....	10
F. Metodologi Penelitian.....	11
G. Sistematika Pembahasan .....	14
<b>BABDUA : LANDASAN TEORI PPAT DAN AKTA JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum Notaris.....	15
B. Tinjauan Umum PPAT .....	16
1. PPAT Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	16
2. Tugas Dan Kewajiban PPAT.....	17
3. Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT .....	21
C. Tinjauan Umum Akta Jual Beli.....	26
1. Jenis-jenis Akta Yang Dibuat Oleh PPAT .....	26
2. Pengertian Akta Jual Beli .....	26
3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli .....	29
<b>BAB TIGA : TANGGUNG JAWAB HUKUM PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH .....</b>	<b>39</b>
A. Faktor-faktor Yang Mengakibatkan Terjadinya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT Dan Menimbulkan Sengketa Tanah .....	39
B. Bentuk Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah.....	43

**BAB EMPAT : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	53
B. Saran-saran.....	55

<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN.....</b>	<b>57</b>
--------------------------------	-----------

**LAMPIRAN**



# **BAB SATU PENDAHULUAN**

## **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencarian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat di hargai dan bermanfaat bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak bisa di pisahkan karena manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>1</sup>

Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar negara republik indonesia tahun 1945 menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh peraturan pemerintah Nomor.24 Tahun 1997. Peraturan pemerintah Nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur.

Seseorang atau badan hukum yang ingin membuktikan sebagai empunya suatu bidang tanah maka perlu alat bukti, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak

---

<sup>1</sup>M.P Siahian, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003) hlm. 1

mempunyai sertifikat.

Setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh sehingga hal itu akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah sendiri maupun perorangan atau swasta, terutama bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah. Kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Salah satu alasan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa ketentuan hukum yang di jadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah.<sup>2</sup>

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggung jawaban perdata). Kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali, selain itu dapat dilakukan dengan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggung jawaban pidana). Pertanggung jawaban pidana ini dapat dilakukan dengan menerapkan (*penal*) hukuman dan *non-penal* (tidak dengan hukuman) misalnya dengan menerapkan Pasal 14 c Kitab Undang-Undang Pidana (KUHP), yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah dan pembeli harus membuat akta jual beli tanah, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan untuk

---

<sup>2</sup> Penjelasan Umum PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta selatan : margaretha pustaka.2015), hal. 14.

mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang baru. Setelah akta jual beli diterbitkan oleh PPAT maka berkas akta jual beli tersebut diserahkan ke kantor pertanahan (BPN) Badan Pertanahan Nasional, untuk keperluan balik nama dalam sertifikat kepada pemilik baru dan ketentuannya selama 7 hari semenjak akta tersebut di tanda tangani. Adanya sertifikat ini si pemilik tanah telah mendapatkan perlindungan atas tanahnya secara hukum, dan kedudukan pemegang hak atas tanah. Kekuatan hukum yang dimiliki oleh sertifikat sangatlah kuat dan hakim berkewajiban mempertimbangkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah disamping alat bukti yang lain.<sup>4</sup>

Apabila terjadi sengketa terhadap sertifikat dan akta jual beli masih bisa dibatalkan sebagai alat bukti penguasaan atau kepemilikan tanah sejauh alat bukti yang diajukan masih diakui kebenarannya. Alat bukti surat kepemilikan tanah bisa dibuktikan melalui alat bukti surat yang lebih terdahulu diterbitkan sebelum lahirnya Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA), yaitu berupa girik, surat izin garap yang di keluarkan oleh aparat setempat yang berwenang, dan alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah.<sup>5</sup>

Akta tanah adalah semua surat yang di buat oleh pejabat yang berwenang (pejabat yang ditunjuk untuk itu oleh peraturan perundangan) dalam rangka pencatatan suatu perbuatan hukum atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>4</sup> Lalu burhani Hari, "*Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah* "

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* ,(Alumni, Bandung 1993), hlm. 25.

Pasal 37:1 PP NO 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang menegaskan bahwa :  
“peralihan hak atas tanah dan hak 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 perundangan yang berlaku.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, artinya apabila suatu pihak mengajukan Akta otentik maka hakim harus menerima dan menganggap itu benar adanya, segala apa yang ditulis didalam akta itu benar-benar terjadi, sehingga hakim tidak boleh lagi memerintahkan penambahan pembuktian lagi. Jadi untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti : jual-beli, tukar-menukar, hibah, gadai, dan pembagian hak bersama harus menggunakan Akta PPAT. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjut nya di sebut KUHPerdata) yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut 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 kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituang kan dalam sebuah akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata, Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan

secara yuridis di samping penyerahan nyata.<sup>6</sup>

Saat ini sering kali dalam prakteknya PPAT dalam membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.<sup>7</sup> Contoh-contoh pelanggaran yang sering terjadi dalam praktek pembuatan akta jual beli adalah :

1. Menandatangani akta jual beli sebelum melakukan cek bersih/pengecekan sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional. Bertujuan :
  - a. Memperoleh kepastian apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat yang bersangkutan sesuai dengan data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 97 ayat (5) huruf b PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
  - b. Memperoleh kepastian apakah sertifikat bersangkutan adalah dokumen yang di terbit kan oleh Kantor Pertanahan Nasional Pasal 97 ayat (5) huruf a PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.
2. Hanya melakukan cek lisan.
3. Akta jual beli tidak dibacakan oleh PPAT secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar.
4. Penandatanganan terhadap akta jual beli di lakukan oleh para pihak tidak secara bersamaan.
5. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta.
6. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan di buat telah di tanda tangani sebelumnya oleh para pihak

---

<sup>6</sup> Subekti R, *Hukum perjanjian*, (Jakarta:Intermasa, 2002), hlm. 79.

<sup>7</sup> 7 Gusti Bagus Yoga Prawira."Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah". 154 magister kenotariatan Universitas mataram. N66-N78(2016).

7. Nilai harga transaksi yang di muat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.<sup>8</sup>

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan adalah:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat (1) 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. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)
4. 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.

---

<sup>8</sup> Ibid., hlm 68

- 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 PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

Pada skripsi ini, penulis memberikan contoh kasus yang berakibat pada batalnya akta jual beli yang telah dibuat oleh pengadilan. Batalnya akta jual beli ini dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersangkutan, kasus ini merupakan putusan dari pengadilan tinggi banda aceh Nomor 43/PDT/2017/PT.BNA.

Kasus ini berawal dari Ayah penggugat/terbanding yakni Z. Ahmad nyak cut menikah dengan ibu kandung penggugat Hj. Fatimah dan lahir seorang anak yaitu penggugat. Lalu orang tua penggugat bercerai. Z Ahmad nyak cut, seorang duda menikahi seorang janda yaitu chadijah yaitu ibu dari tergugat I/pembanding, tergugat I merupakan anak tiri dari Z.Ahmad nyak cut. Dari perkawinan dengan chadijah lahir seorang anak perempuan namun sudah meninggal dunia.tuan Z. Ahmad nyak cut memiliki sebidang tanah dan bangunan dibanda aceh dengan sertifikat nomor 374/1999 yang tanh tersebut telah dibeli oleh Z.Ahmad nyak cut semasa perkawinan nya yang pertama dengan Hj,Fatimah. Pada suatu hari penggugat bermaksud untuk membersihkan tanah dan bangunan tersebut, namun di halangi oleh tergugat I dengan alasan tanah tersebut akan dibereskan oleh orang lain. Beberapa minggu kemudian penggugat mendapat kabar bahwa tanah tersebut akan disewakan kepada pihak lain oleh tergugat I, namun penggugat sangat menolak usulan tersebut karena

penggugat berniat menempati tanah dan bangunan tersebut. Lalu penggugat menegur tergugat I namun tergugat I tidak menanggapi. Tergugat I memberikan alasan kepada penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan lagi milik ayah kandung penggugat, melainkan sudah menjadi milik tergugat I.

Tergugat I telah membalik nama dan dengan dasat Akta Jual beli nomor 24 tanggal 14 maret 2013 yang dibuat dihadapan tergugat II/turut terbanding I dalam kedudukan sebagai pejabat pembuat Akta tanah (PPAT). Akta jual beli tersebut didasarkan dengan akta kuasa menjual yang dibuat tergugat I dihadapan tergugat II dalam kedudukan sebagai notaris nomor 19 tanggal 31 agustus 2012, yang isinya Z.Ahmad nyak cut atau ayah kandung penggugat telah memberikan kuasa kepada tergugat I untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut. Berdasarkan dari akta kuasa menjual tersebut, tergugat I membuat akta jual beli tersebut diatas dihadapan tergugat II, dalam akta jual beli tersebut tergugat I bertindak sebagai penjual berdasarkan akta kuasa menjual tersebut diatas, dan tergugat I bertindak pula menjadi pembeli dalam akta jual beli tersebut.lalu setelah akta jual beli tersebut selesai, maka tergugat I mengajukan kepada tergugat III/turut terbanding II untuk balik nama sertifikat tanah dan bangunan nomor 374/1999 tersebut yang awalnya atas nama tuan Z. Ahmad nyak cut menjadi atas nama mawardi usman atau tergugat I.

Pada saat perkara ini didaftarkan ke pengadilan negeri banda aceh, tergugat II selaku Notaris dan PPAT baru mengetahui bahwa tuan Z.Ahmad nyak cut telah meninggal dunia sejak tahun 2002, ternyata pada saat pembuatan akta kuasa menjual tahun 2012 , tergugat I membawa orang lain (figur palsu) yang seolah-olah bertindak sebagai Z.Ahmad nyak cut dengan membawa kartu tanda penduduk yang beratasnamakan Z.Ahmad nyak cut, guna memperlancar pembuatan akta kuasa menjual tersebut.

Majelis hakim pada tingkat pertama dan banding, memutus bahwa tergugat I, tergugat II, tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan

hukum. Majelis hakim juga memutuskan bahwa akta kuasa menjual nomor 19 dan akta jual beli nomor 24 batal demi hukum. Para tergugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan banding.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Apa faktor penyebab terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang telah dibuat dan menimbulkan sengketa tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuat yang kemudian menimbulkan sengketa tanah.

## **D. Kajian Pustaka**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pencarian google di temukan beberapa penelitian yang terkait namun terdapat perbedaan dengan penelitian ini, diantaranya :

1. Ilyas Ismail, yang berjudul *Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan*, kesamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah objeknya, yaitu sertipikat dan akta tanah, perbedaannya adalah pada penelitian tersebut membahas tentang sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti sedangkan penelitian ini membahas tentang

Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta yang Dibuat dan Menimbulkan Sengketa Tanah.

2. Asshifa Umami, K., yang berjudul *Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta Otentik yang Menyebabkan Sengketa Tanah* dalam skripsinya membahas tentang bagaimana pertanggung jawaban hukum notaris secara perdata terhadap akta otentik yang menimbulkan sengketa tanah.
3. Muyassar, yang berjudul *Pertanggung Jawaban Hukum Notaris/PPAT Atas Pengingkaran Pihak Yang Di Rugikan Terhadap Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Hak Milik*.
4. Reza Febriantina, Thesis: *Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Otentik*.

#### **E. Penjelasan Istilah**

Untuk menghindari kesalahpahaman pembaca dalam mengartikan dan menafsirkan beberapa bentuk istilah yang terdapat pada judul penelitian ini, maka penulis akan menjelaskan terlebih dahulu beberapa istilah yang terdapat dalam judul penelitian.

Berikut ini adalah beberapa istilah yang akan dijelaskan yaitu:

1. Tanggung jawab adalah muncul karena adanya perintah dan aturan hukum undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggung jawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.
2. PPAT atau pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah Satuan Rumah Susun. ( Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016)
3. Suatu akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat di jadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan di tanda tangani.<sup>9</sup>Akta jual beli atau biasa disebut AJB merupakan dokumen yang membuktikan

---

<sup>9</sup>R. Subekti, *hukum pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Pramita,2001),hlm48.

adanya peralihan atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.

4. Sengketa tanah merupakan konflik dibidang pertanahan yang melibatkan beberapa pihak.

## F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh informasi serta penjelasan mengenai segala sesuatu diperlukan pedoman penelitian atau metode penelitian, hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan diperoleh validitas data serta dapat mempermudah dalam melakukan analisis masalah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Pendekatan penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, sehingga dapat digunakan lebih dari satu pendekatan penelitian.<sup>10</sup> Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a) Pendekatan Undang-Undang ( *statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan, dan berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dari penelitian.
- b) Pendekatan Analitis ( *Analytical approach*) yaitu untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan hukum. Pada dasarnya, pendekatan ini adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis ( perbuatan yang melanggar hukum, delik, dan lain sebagainya).
- c) Pendekatan kasus ( *case approach*) yaitu pendekatan yang mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan dari pengadilan, didalam penelitian normatif

---

<sup>10</sup> Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Normatif, (Malang, Bayumedia Publishing, , 2012), hlm.300.

kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaam dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum.

## **2. Jenis penelitian**

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>11</sup> Dan dalam hal ini yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa Peraturan- Peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka dibidang ilmu hukum.

## **3. Sumber data**

### **a. Sumber data Primer**

Bahan hukum primer yaitu berasal dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 3) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti,

b. Sumber data Skunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis data yang diperoleh dari data primer yaitu dapat berasal dari buku-buku, thesis, atau jurnal yang mengulas tentang permasalahan yang sedang diteliti.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dengan studi pustaka, adalah data yang diperoleh berdasarkan literatur- literatur, perundang-undangan, dokumen atau pun bahan pustaka lain. Dalam penelitian ini data-data dikumpulkan dari berbagai buku yang ada kaitannya dengan permasalahan atau persoalan yang diteliti.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan diolah dan dipadukan untuk kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menghasilkan data deskriptif analitis terhadap data yang diperoleh dari responden dan informan, baik secara lisan maupun tulisan yang kemudian dipelajari serta diteliti sebagai suatu kesatuan yang utuh. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang mampu menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

## 6. Pedoman Penulisan

Pedoman penulisan berisi uraian tentang berbagai referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam penulisan skripsi antara lain referensi berikut:

- *Undang Undang*
- Buku buku tentang *hukum* yang menjadi acuan penelitian
- *Kamus Besar Bahasa Indonesia*
- *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*

## G. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan lebih teratur dan terarah, serta memudahkan para pembaca, dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi, maka disini diuraikan secara singkat dan sistematika pembahasan skripsi ini yang terdiri dari 4 ( empat ) bab ,dan penulis akan membahas secara umum dan khusus mengenai tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat dan menimbulkan sengketa tanah.

Bab satu : Pendahuluan, Judul pendahuluan yang terurai kepada beberapa sub judul diantaranya : permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab dua : Landasan Teori, Tinjauan kepustakaan yang merupakan landasan teori tentang tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat dan menimbulkan sengketa tanah, diantaranya membahas tentang tinjauan umum PPAT dan tinjauan umum akta jual beli

Bab tiga : Analisis data dan Pembahasan, Membahas tentang paparan dan penjelasan dari hasil penelitian terhadap akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT yang menimbulkan sengketa tanah.

Bab empat : Penutup Tentang Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya.

## **BAB DUA**

### **LANDASAN TEORI NOTARIS/PPAT DAN AKTA JUAL BELI TANAH**

#### **A. Tinjauan Umum Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Hal ini mengandung makna yaitu mereka yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dalam menjalankan jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.<sup>12</sup>

Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan jabatan yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Arti penting dari profesi Notaris ialah bahwa Notaris karena Undang-Undang di beri wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.<sup>13</sup>

Notaris adalah masyarakat/persoangan yang diangkat oleh pemerintah selaku pejabat umum yang memiliki tugas melakukan tugas pengesahan/legalisasi atas pengikatan-pengikatan yang dilakukan oleh

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris/PPAT*, hlm. 12.

<sup>13</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Rajawali Press, Jakarta, 1982), hlm. 7-9.

masyarakat. Notaris juga terikat oleh ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang tatalaksana kenotariatan.

Notaris mempunyai tempat dan kedudukan di daerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaris oleh kantor kementerian Hukum dan HAM RI, namun demikian dalam cakupan wilayah kerja, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib hanya memiliki satu kantor, yaitu ditempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya.

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

## **B. Tinjauan Umum PPAT**

### **1. PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu<sup>14</sup> :

- a. PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ( Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016)
- c. Akta PPAT adalah akta yang di buat oleh PPAT sebagai bukti telah di laksanakan nya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

---

<sup>14</sup> Urip santoso, *hukum agraria*, (Jakarta, Kencana,Tambra Raya No.23, Rawamangun)hlm,61.

atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016)

- c. PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)
- d. PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu ( Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- e. PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.(Pasal 1 angka 1 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di sebut PPAT adalah pejabat umum yang di berikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak katas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 ini juga memuat tentang PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang di tunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan buat akta di daerah yang belum cukup PPAT dalam hal ini yang di tunjuk adalah camat. PPAT khusus adalah pejabat badan pertanahan nasional yang di tunjuk karena jabatan nya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

## **2. Tugas dan Kewajiban PPAT**

Mengenai tugas dan kewajiban dari PPAT Notaris/PPAT harus menaati beberapa asas sebagai berikut:

- a. *Asas persamaan* : di dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang Notaris/PPAT tidak boleh membeda-bedakan satu dengan yang lain nya berdasarkan keadaan social ekonomi atau pun yang lain nya. Alasan yang seperti itu tidak di benarkan di lakukan oleh PPAT dalam melayani masyarakat. Bahkan dalam keadaan tertentu, PPAT wajib memberikan jasa hokum di bidang pertanahan secara Cuma-Cuma kepada yang tidak mampu.
- b. *Asas kepercayaan* ; salah satu bentuk kepercayaan bagi seorang notaris/PPAT yaitu dengan kewajiban yang harus di lakukan oleh notaris/PPAT untuk merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang di buat nya dan segala keterangan yang di peroleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan.
- c. *Asas kepastian hokum* ; asas kepastian hokum merupakan kepastian aturan hokum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Jadi seorang Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatan nya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berlaku, yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian di tuang kan kedalam akta yang harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sehingga apabila nantinya terjadi permasalahan, akta Notaris/PPAT tersebut dapat di jadikan alat bukti yang kuat.
- d. *Asas kecermatan* ; menurut asas kecermatan di maksud kan agar seseorang Notaris/PPAT sebelum menjalankan tugas dan jabatan nya dalam mengambil suatu keputusan meneliti semua fakta yang relavan terkait hal-hal yang berkaitan dengan klien maupun akta yang di buat. Dalam asas ini, Notaris/PPAT tidak diperbolehkan dengan mudah menyimpangi nasihat-nasihat hukum yang di berikan kepada Notaris/PPAT tersebut.

- e. *Asas pemberian alasan* ; bahwa setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris/PPAT harus sesuai dengan alasan serta fakta yang terkait dengan akta tersebut.
- f. *Asas proporsionalitas* ; dalam asas ini, seorang Notaris/PPAT harus seimbang di dalam menjalankan tugas dan jabatannya yaitu dengan tidak pilih kasih dan membedakan satu dengan lainnya dalam memberikan jasa terhadap klien berdasarkan keadaan social, ekonomi, atau alasan lainnya.
- g. *Asas profesionalitas* : seorang Notaris/PPAT harus bekerja secara profesional dengan mengutamakan keahlian berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan dan di wujudkan dengan melayani masyarakat dan akta yang di buat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT.
- h. *Larangan penyalahgunaan wewenang* ; kewenangan Notaris di tegaskan di dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>15</sup> sedangkan kewenangan PPAT terbatas di dalam pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang apabila seorang PPAT melakukan tindakan di luar kewenangannya, maka tindakan tersebut dapat di sebut sebagai tindakan yang menyalahgunakan wewenang.
- i. *Larangan bertindak sewenang-wenang* ; seorang Notaris/PPAT harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang di perlihatkan kepadanya. Dalam hal ini Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan apakah dapat dituangkan kedalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus berdasar pada alasan hukum yang harus dijelaskan.

---

<sup>15</sup> Habib Adjie, *hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, (Bandung, Refika Aditama), hlm.78.

Untuk kewajiban dari PPAT sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
  - a. PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - b. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - c. PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - d. Membebaskan uang jasa pada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan ditempat.

6. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT.
7. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
8. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
9. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.

### **3. Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT**

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah ;

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar- daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperhatikan sertifikat asli ( Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah )

- b. Akta harus menggunakan formulir yang telah di tentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- c. Dalam hal di perlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah di peroleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- d. Sebelum di buat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
- 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 di maksud pada a dan b terdapat tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
  - 4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

- e. Pembuatan akta PPAT harus di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah )
- f. Pembuatan akta PPAT harus di saksikan oleh sekurang-kurangnya 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 di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah di laksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- g. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus di laksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

- h. Akta PPAT harus di bacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan di hadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum di tanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah )
- i. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak di tandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk di daftar.
- j. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah di sampainya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut pasal 39 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang di serahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak di sampaikan :
  - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari 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.

- 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu sanksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian ; atau
- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;atau
- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya.
- 7) Tidak di penuhi syarat lain atau di langgar larangan yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut diatas, dalam pembuatan akta ,PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Identitas dari para pihak, PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
- b. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang di perjualbelikan (Karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasi oleh Negara).
- c. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta di tandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada hukum adat).
- d. Tidak terdapat tunggakan pajak bumi dan bangunan.

- e. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

### C. Tinjauan Umum Akta Jual Beli

#### 1. Jenis akta yang dibuat oleh PPAT

Di dalam pasal 95 ayat (1) peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa Akta tanah yang di buat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan kedalam perusahaan
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta pemberian hak tanggungan
- g. Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
- h. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik

#### 2. Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah bentuk perjanjian pengikatan atas perbuatan hukum jual beli, dimana perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut dapat diuji kebenaran dan keabsahannya oleh pengadilan berdasarkan kewenangan yang ada pada pengadilan tersebut. Putusan pengadilan dalam membatalkan perjanjian jual beli yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat *declaratoir*.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Rafiq Adi Wardana, 2016, Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK), Jurnal Repertorium, Vol 5 ,No.1, hlm. 12.

Akta jual beli tanah menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 yang berisi dari KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi suatu hal yaitu kebatalan, pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum, perbuatan hukum ataukah perbuatan hukum atas tuntutan dari para pihak-pihak yang ditunjuk oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan syarat tersebut.<sup>17</sup>

Suatu akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat di jadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan di tanda tangani.<sup>18</sup> fungsi akta adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari, oleh karena itu pembuatan akta harus dengan sedemikian rupa sehingga apa yang ingin di buktikan itu dapat diketahui dengan mudah.

Sedangkan jual beli merupakan bagian dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, dalam memahami jual beli, juga di perlukan memahami aspek hukum dari perjanjian. Disebutkan dalam Pasal 1320 KUH perdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Cakap membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai hal tertentu
- d. Suatu sebab yanghalal

Menurut ahmadi miru, bahwa perjanjian baru mengikat dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut sudah

---

<sup>17</sup> Fitria Hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik. Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1,hlm.104.

<sup>18</sup> R. Subekti, hukum pembuktian, (Jakarta: Pradnya Pramita,2001),hlm48

memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.<sup>19</sup>

Selanjutnya istilah “perjanjian jual beli” berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Secara materil perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli tanah merupakan jual beli dengan obyek yang spesifik. Salim HS mengatakan bahwa perjanjian tersebut tentu ada batasnya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar undang-undang atau bertentangan ketentuan UUPA.<sup>20</sup>

Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat penting karna kedudukannya karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah lainnya.

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tatacara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah

---

<sup>19</sup> Ahmad Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta, Rajawali pers, 2010), hlm 13.

<sup>20</sup> Salim HS., hukum kontrak : teori dan teknik penyusunan kontrak, (Jakarta, Sinar Grafika, 2003), hlm 49.

menurut hukum. Pembuatan akta yang di sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.<sup>21</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli, hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal perjanjian pengikatan jual beli tanah, permasalahan yang mungkin muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli yaitu seperti sertifikat yang belum jadi secara sempurna karena sedang dalam melewati tahap demi tahap atau proses demi proses, atau belum terjadi pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut, atau belum melakukan pembayaran atas pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ditentukan, ataukah adanya tunggakan hutang piutang oleh orang yang, para pihak yang bersangkutan tersebut yang akan melakukan jual beli sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk menaati perjanjian.<sup>22</sup>

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

Pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua masa, yaitu masa sebelum berlakunya UUPA dan masa setelah berlakunya UUPA.

#### **a. Sebelum berlakunya UUPA**

---

<sup>21</sup> 22Eprints.undip.ac.id

<sup>22</sup> Retno Puspo Dewi, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor :200/Pdt.G/2012/PN . Jkt. Sel).”Jurnal Repertorium, Volume2,Nomor,1,hlm. 143.

Sebelum berlakunya UUPA, Terdapat dualisme dan pluralisme, maksudnya berlaku tanah barat, hukum tanah adat hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah.<sup>23</sup> hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administratif<sup>24</sup>, hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal<sup>25</sup>, dalam hukum tanah di Indonesia. Pada saat itu telah di langungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan ordonasi balik nama (*overschrijvings Ordonnatie*) yang termuat dalam stb. 1834 Nomor 27. Peralihan hak berdasarkan ordonasi balik nama ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerdata dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan ordonasi balik nama (*overschrijvings Ordonnatie*).

Menurut pasal 1457 KUHPerdata apa yang disebut “jual beli tanah” adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah Yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanjidan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah di setuju. Yang dijualbelikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah-tanah hak

---

<sup>23</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta, Djambatan,2007),hlm.12.

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *ibid*, hlm.30.

<sup>25</sup> Singgih Praptodiharjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*, (Jakarta, yayasan Pembangunan, 1952), hlm.130.

*Eigendom, Erfpacht, Opstal* dan lain-lain.<sup>26</sup> Biasanya jual beli dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya.<sup>27</sup> Sebelum berlakunya Ordonansi baliknama (*overschrijvings Ordonnatie*), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari dewan schepen. Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya sesuatu peralihan hak yang telah terjadi pada pihak ketiga.<sup>28</sup>

Dengan adanya ketentuan pasal 20 Ordonansi balik nama. Maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (*titel, causa*) dari penyerahan, sedangkan peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan.<sup>29</sup>

Hak atas tanah yang di jual baru akan berpindah kepada pembeli, jika penjual telah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerdara). untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut “ penyerahan yuridis” (*juridische levering*), yang diatur dalam pasal 616 dan 620 KUHPerdara.

Menurut pasal-pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan dihadapan notaris yang membuat aktanya, yang disebut dalam Bahasa belanda “*transport acte*” (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada pejabat yang di sebut “penyimpan *hypotheek*”. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup>Boedi Harsono, *hukum agrarian Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007) ,hlm.28.

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm.28.

<sup>28</sup> Mhd.Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju,2008), hlm. 75.

<sup>29</sup> *Ibid*, Hlm. 76.

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang*

Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.<sup>31</sup>

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar. Pemberian panjar tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu.

Dengan demikian panjar disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjar para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila sudah ada panjar maka akan timbul hak ingkar, bila yang ingkar sipemberi panjar, panjar menjadi milik penerima panjar, sebaliknya bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjar, panjar

---

*Pokok Agraria*, (Jakarta,Djamban,2007), hlm. 28.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta, Rajawali, 1983), hlm. 211.

harus dikembalikan kepada pemberi panjar. jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapat lah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu.

Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan kepala desa (Adat), dengan telah di tandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.<sup>32</sup>

b. Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerd atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasar kan pada ketentuan-ketentuan hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan Hukum rakyat indonesia yang asli.<sup>33</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah.

Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual

<sup>32</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), Hlm.73

<sup>33</sup> B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, ( Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004), hlm.63.

beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat.<sup>34</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil bahwa berarti dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No.840/k/sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala

kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.<sup>35</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

---

<sup>34</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), Hlm 76.

<sup>35</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya bakti, 2006), Hlm. 256.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum,<sup>36</sup> Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ( sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 peraturan kepala BPN Nomor 7 tahun 2007 ) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan ha katas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah Notaris/PPAT juga adalah pejabat umum.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.

Pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan ha katas tanah, ,maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT. Namun demikian, apakah kemudian pengalihan hak atas tanah diluar pelibatan PPAT otomatis

---

<sup>36</sup> Ibid, Hlm.257.

menjadi tidak sah adalah persoalan lain. Berkenaan dengan itu patut di perhatikan putusan Mahkamah Agung No.122 K/Sip/1973, tertanggal 14 April 1973 dalam perkara antara nyi R. Neno Aminah versus Ahja Karso dan Nyi R. Enok Supiah. Di dalam *arrest* ini diputuskan bahwa belum dilaksanakannya jual beli atas tanah dihadapan PPAT tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut karena pembuatan akta di hadapan PPAT semata-mata merupakan syarat administrative.

Walaupun hukum asal jual beli adalah mubah (kebolehan), namun dalam islam ada beberapa jual beli yang dilarang, beberapa diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli yang dilarang karena ahliyah atau ahli akad ( penjual dan pembeli), antara lain :
  - 1) Jual beli orang gila, maksudnya adalah bahwa jual beli dilakukan oleh orang yang gila itu tidak sah, begitu pula jual beli orang yang sedang mabuk.
  - 2) Jual beli anak kecil, jual beli yang dilakukan oleh anak yang belum *mumayyiz* di pandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan.
  - 3) Jual beli orang buta, jumbuh ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang buta tanpa keterangan sifatnya tidak sah, karena orang buta dianggap tidak mampu untuk membedakan mana barang yang bagus dan mana barang yang jelek.
  - 4) Jual beli *fudhu* , yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya. Menurut para ulama jual beli ini tidak sah karena dianggap sebagai pencurian. barang yang dijual tersebut harus milik penjual saat terjadi akad jual beli, kalau bukan miliknya maka tidak boleh untuk dijual.

- 5) Jual beli orang yang terhalang (sakit, bodoh, dan pemboros), maksudnya adalah jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang terhalang dipandang tidak sah, sebab dianggap tidak punya kecakapan dan ucapannya dianggap tidak dapat dipercaya
- b. jual beli yang dilarang karena objek jual beli :
- 1) Jual beli *gharar*, yaitu jual beli yang mengandung kesamaran. Hal ini sebagaimana sabda Nabi yang artinya : *“janganlah kamu membeli ikan didalam air karena jual beli seperti initermasuk gharar (menipu)”*. (H.R Ahmad).
  - 2) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, contohnya adalah seperti menjual burung yang ada di udara dan ikan yang masih didalam air
  - 3) Jual beli *Majhu*, yaitu jual beli yang tidak jelas misalnya jual beli singkong yang masih didalam tanah, buah-buahan yang masih berbentuk bunga. Jual beli ini menurut para ulama dianggap tidak sah karena akan menimbulkan perselisihan diantara manusia.
  - 4) Jual beli *mula*, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh atau pada pedagang saat ini menggunakan kata-kata *“menyentuh berarti membeli”*. jual beli ini dilarang karena mengandung unsur penipuan.
  - 6) Jual beli *muna*, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Jual beli ini pula di larang karena termasuk mengandung unsur penipuan dan merugikan salah satu pihak.
- c. Jual beli yang dilarang karena lafadz (*ijab qabul*)
- 1) Jual beli *mu'athah*, yaitu jual beli yang disepakati namun dengan tidak adanya ijab qabul, hal ini dianggap tidak sah karena tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli.

- 2) Jual beli yang tidak sesuai dengan ijab dan qabul, hal ini dilarang karena ada kemungkinan untuk meninggalkan barang ataupun menurunkan kualitas barang.
- 3) Jual beli *munjiz*, jual beli yang digantungkan dengan syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang.

Menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, sebagai seorang pembeli adakalanya kita harus bersikap toleran, pembeli dilarang untuk menawar barang yang sudah ditawarkan oleh orang lain dengan cara menaikkan harga.<sup>37</sup>

Jual beli disyariatkan oleh Allah berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

Firman Allah dalam surah an-Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ  
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama mu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.

<sup>37</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 78.

## **BAB TIGA**

### **TANGGUNG JAWAB HUKUM PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DAN MENIMBULKAN SENGKETA TANAH**

#### **A. Faktor-faktor Yang Mengakibatkan Terjadinya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Dan Menimbulkan Sengketa Tanah**

Prakteknya, pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT banyak yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidakesuain tersebut seperti harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Situasi dan kondisi seperti ini membuat PPAT terkadang tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan pembuatan akta jual beli tanah dengan “mengabaikan” tata cara pembuatan akta jualbeli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Selain itu, dalam kenyataan PPAT acapkali menghadapi dilema, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, sementara di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampungoleh peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, PPAT melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara PPAT dan klien tidak dapat dihindari, di satu sisi PPAT karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan di sisi lain, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien

sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum.<sup>38</sup>

Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau melakukan perbuatan tersebut mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan menggunakan jasa PPAT yang lain.

Faktor-faktor yang menyebabkan hal seperti diatas terjadi adalah:

1. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.
2. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dan PPAT, sehingga mereka percaya bahwa diantara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia di antara mereka dan antara mereka juga saling pengertian serta memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan diantara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan mendapat masalah dikemudian hari. Hal seperti ini Nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT.

---

<sup>38</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta, Kanisius,2001), hlm. 26.

yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan juga kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.

3. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Keadaan seperti ini dapat dilihat pada jual beli yang mana penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan para pihak dan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.
4. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadang kala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dalam jual beli dimana akta jual beli tanah ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.
5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, keadaan seperti ini biasa terjadi pada jual beli yang dilakukan di luar daerah kerja PPAT demi mendapat transaksi dalam jumlah besar.
6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini biasanya terjadi pada jual beli yang penandatanganan akta dilakukan oleh

salah satu pihak dengan caraa PPAT yang bersangkutan yang datang ketempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.

Dari macam-macam faktor diatas, terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Menurut pendapat penulis hal-hal diatas terjadi karena faktor ketidakprofesionalan, rasa sungkan terhadap para pihak dan tingginya faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta PPAT tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang seharusnya sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta PPAT dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Untuk kasus ini, Notaris/PPAT Irma Savitry harahap mengakui bahwasanya benar pada tanggal 31 Agustus 2012 hadir dihadapannya mengaku bernama Z.Ahmad Nyak Cut serta menunjuk dan menyerahkan sertifikat hak milik nomor 374 tahun 1999 aslinya juga atas nama Z.Ahmad Nyak Cut yang menyatakan akan memberi kuasa untuk menjual kepada tergugat I, yang juga hadir di hadapan tergugat II selaku penerima kuasa, selanjutnya tergugat II membuat akta surat kuasa untuk menjual sesuai dengan permintaannya, selanjutnya akta surat kuasa tersebut ditanda tangani dihadapan tergugat II.

Namun disini tergugat II mengatakan tidak pernah mengenal Z.Ahmad Nyak Cut dan juga tidak mengetahui apabila ia telah meninggal dunia pada 2002, sebagaimana diuraikan penggugat dalam gugatannya.

## B. Bentuk Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Telah Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah

Istilah pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Harlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, namun ada yang menggunakan istilah “batal dan tak berharga”(Pasal 879 KUHperdata).<sup>39</sup>

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antar batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Atau tidak ada sesuatu yang esensi dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak terpenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaanya yaitu :<sup>40</sup>

1. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut:
3. *non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu

---

<sup>39</sup> Harlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2007), Hlm,364.

<sup>40</sup> Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta, Cacrawala Media, 2012), Hlm.45.

perbuatan hukum tertentu. Saksi *non existensi* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materil yaitu antara lain :<sup>43</sup>

#### 1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata

konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan

melawan hukum adalah apabila :

- a. Melanggar hak orang lain
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa notaris hanya bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka notaris dapat di pertanggung jawabkan atas kebenaran materil suatu akta bila nasihat hukum yang di berikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Undang-Undang Jabatan notaris tersebut dapatbditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat diminta pertanggung jawaban atas kebenaran materil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.<sup>41</sup>

Pada Pasal 84 UUJN disebutkan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dalam kasus ini, perbuatan Notaris/PPAT Irma Savitry harahap termasuk dalam perbuatan melawan hukum dengan adanya pihak yang

---

<sup>41</sup> Ima Elie Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuatnya Di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis.

dirugikan atas tindakan mereka yaitu dengan akta jual beli yang di buat yang didasarkan pada surat kuasa menjual yang tidak diakui kebenarannya.

Akta jual beli tersebut terbukti mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena adanya unsur penipuan yang menyebabkan cacat kehendak. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Irma Savitry Harahap tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual belikan tersebut tidak didasarkan pada prinsip konsensual ( kesepakatan) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Penggugat selaku anak dari almarhum Z.Ahmad nyak cut pemilik tanah tidak mengetahui sama sekali pembuatan akta jual beli tersebut, Mawardi usman selaku tergugat I yang bertindak melakukan pembuatan akta jual beli yang surat kuasa palsu dibuat oleh Mawardi usman sendiri dihadapan Notaris/PPAT Irma savitry adalah perbuatan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Penulis sependapat dengan putusan pengadilan tinggi banda aceh yang menyatakan bahwa perbuatan mawardi usman tergugat I dan Irma savitry harahap selaku Notaris/PPAT yaitu tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat. Namun seharusnya dalam amar putusan tersebut pengadilan juga menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat.

Para tergugat dapat dibebankan ganti kerugian kepada penggugat atas sertifikat hak milik atas objek sengketa nomor : 374 tahun 1999 yang semula atas nama ayah penggugat, yaitu Z.Ahmad nyak cut telah dilakukan balik nama atas nama mawardi usman tergugat I berdasarkan akta jual beli nomor : 24 tahun 2013 tanggal 14 maret 2013 yang dibuat dihadapan tergugat II, sudah sewajarnya jika mawardi usman tergugat I dan Notaris/PPAT Irma savitry harahap dibebankan ganti kerugian materil karena penggugat harus memulihkan kembali sertifikat hak milik tersebut ke atas nama ayah penggugat.

## 2. Tanggung jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan suatu perbuatan yang dilarang dalam aturan hukum, yang mana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur dalam Jabatan Undang-Undang Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian secara tidak hormat.

Ditengah masyarakat ini, banyak dan beragam tindak pidana ,diantaranya tindak pidana pemalsuan. Dalam kaitannya dengan dugaan tindak pidana pemalsuan yang melibatkan Notaris/PPAT, terdapat norma yuridis yang selama ini masih digunakan penyidik, diantaranya yang bersumber dari kitab undang-undang hukum pidana (KUHP).

Sebagaimana diatur dalam pasal 263 ayat (1), angka 1 (KUHP) yang berkenaan dengan akta-akta otentik secara umum tindak pidana pemalsuan surat atau pemalsuan tulisan diatur dalam pasal 263 KUHP yang ancaman pidana penjara paling lama enam tahun.

Adapun yang berkenaan dengan tindak pidana pemalsuan kesengajaan menggunakan akta autentik dan lain-lain yang palsu atau di palsukan, maka oleh pembentuk undang-undang telah diatur di dalam pasal 264 KUHP sebagai berikut :

*“(1) orang yang bersalah melakukan pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya delapan tahun, jika perbuatan tersebut terhadap:*

1. Akta-akta autentik ;
2. Surat-surat utang atau sertifikat-sertifikat utang dari se-suatu Negara atau bagian dari Negara tersebut atau dari sesuatu lembaga umum;
3. Saham atau surat-surat utang maupun sertifikat dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Bukti-bukti dividen atau bunga dari salah satu surat seperti yang dimaksudkan dalam dua nomor yang terdahulu atau bukti-bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti dari surat-surat tersebut;
5. Surat-surat kredit atau surat dagang yang di peruntukkan guna diedarkan. (2) dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja menggunakan salah satu surat palsu atau yang dipalsukan seperti yang dimaksud dalam ayat pertama seolah-olah surat tersebut merupakan sebuah surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian. Pasal 264 KUHP merupakan ketentuan pidana yang mengatur secara lebih khusus tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan dalam pasal 263 KUHP, yakni karena tindak pidana pemalsuan itu telah dilakukan terhadap surat-surat seperti yang dimaksudkan dalam pasal 264 ayat (1) KUHP, pidana yang diancamkan bagi pelaku tindak pidana tersebut telah diperberat menjadi pidana penjara selama-lamanya delapan tahun.”

Jika perpijak pada uraian diatas, dalam kasus ini, Notaris/PPAT Irma safitri harahap dalam putusan pengadilan tinggi banda aceh terbukti melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini terjadi karena tidak diketahui apakah Notaris/PPAT Irma safitri harahap mengetahui apakah surat kuasa menjual dibawah tangan itu adalah palsu.

Namun apabila Notaris/PPAT Irma safitri harahap terbukti mengetahui bahwa surat kuasa tersebut palsu dan tetap membuat akta jual beli yang dimaksud maka, yang menjeratnya adalah pasal 264 KUHP yaitu

pada saat membuat akta jual beli nomor 24 tahun 2013 tanggal 14 maret 2013 yang didasarkan pada surat kuasa menjual yang tidak sah karena merupakan pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuannya mengandung nilai kepercayaan yang tinggi.

Berdasarkan fakta-fakta diatas, dapat ditarik suatu pernyataan bahwa dalam prosedur pembuatan akta jual beli, Notaris/PPAT Irma savitry harahap selaku Notaris/PPAT telah melakukan beberapa kelalaian yaitu menerbitkan salinan akta jual beli berdasar kan surat kuasa palsu yang dibuat oleh tergugat I yang seolah-olah Z.Ahmad nyak cut (ayah penggugat) telah memberi kuasa kepada tergugat I untuk melakukan jual beli terhadap tanah dan rumah objek sengketa, sedangkan ayah penggugat telah meninggal dunia pada tahun 2002, hal tersebut kemudian menjadi konflik karena anak dari pemilik asli tanah atau penggugat tidak mengetahui adanya kuasa menjual dan terjadinya jual beli tanah tersebut.

Namun jika dilihat dari beberapa poin sebelumnya, maka Notaris/PPAT Irma savitry harahap tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana pihak dalam perjanjian sesungguhnya dapat menuntut Notaris/PPAT tersebut akibat dikeluarkannya akta jual beli yang mempunyai potensi besar untuk membawa kerugian terhadap penggugat selaku anak pemilik tanah yang asli, maka seharusnya Notaris/PPAT tersebut memberikan ganti rugi apabila gugatan penggugat dikabulkan oleh pengadilan sebagai akibat dikeluarkannya akta.

### 3. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara Administratif

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang jabatan Notaris, peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang jabatan Notaris serta peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT dalam menjalankan

tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :<sup>42</sup>

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya ;
- b. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada.
- c. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang jabatan Notaris menyebutkan dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Sanksi yang dimaksud dari pelanggaran terhadap pasal 16 ayat (1) huruf a dinyatakan dalam pasal 85

Undang-Undang jabatan Notaris, menyebutkan sanksi bagi Notaris yang melanggar pasal tersebut,<sup>43</sup> yaitu :

- 1) Teguran lisan
- 2) Teguran tertulis
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat;

---

<sup>42</sup> Anshori, *lembaga Kenotariatan*, hlm. 49

<sup>43</sup> Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No.4432, Ps. 85

dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Kemudian pasal 39 ayat (1) huruf c PP Nomor 24/1997, PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Pada kasus ini, penggugat tidak hadir atau mengetahui pada saat dilakukan perbuatan hukum akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT Irma savitry harahap. Akta jual beli tersebut didasarkan oleh surat kuasa menjual yang tidak sah dan diakui kebenarannya. Seharusnya Notaris/PPAT Irma savitry harahap menolak untuk membuat akta jual beli tersebut terlebih lagi akta jual beli nomor 24 tahun 2013 tanggal 14 maret 2013 dilakukan oleh satu pihak saja yaitu tergugat selaku penerima kuasa sebagai penjual dan tergugat sebagai pembeli dengan memalsukan surat kuasa atas nama Z.ahmad nyak cut yang sudah lama meninggal dunia yaitu pada tahun 2002.

Oleh Karena itu, penulis berpendapat bahwa karena Notaris/PPAT Irma savitry harahap sudah mealnggar pasal 62 PP Nomor 24/1997 yang memuat kewajiban PPAT dalam hal pendaftaran tanah, maka Notaris/PPAT Irma savitry harahap tersebut juga telah melanggar kode etik PPAT. Jika ditinjau dari PP Nomor :24/1997, maka sanksi dari pelanggaran terhadap pasal 39 tersebut dinyatakan dalam pasal 62, yang menyatakan :

*“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk 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.”*

PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian sementara sampai kepada pemberhentian tetap. Mengenai pelanggaran dan pemberhentian tersebut akan diperiksa lebih lanjut oleh mejelis pengawas daerah (MPD) yang Akan menyelenggarakan sebuah sidang untuk memeriksa perkara mengenai kelalaian PPAT tersebut. Sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat juga melaporkan PPAT kepada MPD selain mengajukan gugatan ke pengadilan. Pemberhentian secara sementara sendiri pun ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republic Indonesia.

Jika dikaitkan dengan kasus ini, Notaris/PPAT Irma savitry harahap sudah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sewajarnya jika diberikan sanksi administratif atas perbuatannya yang merugikan penggugat oleh lembaga yang berwenang berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. Dalam kasus ini Irma savitry harahap selaku PPAT yang membuat akta jual beli yang kemudian timbul sengketa tanah bisa dikenakan Pasal 10 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu PPAT dapat di berentikan dengan hormat, diberentikan dengan tidak hormat ,dan diberhentikan sementara.

Pada kasus ini sudah sepatutnya Notaris/PPAT Irma safitry harahap diberhentikan sementara sebagaimana yang diatur pada Pasal 10 Ayat (4) huruf a dan b yaitu sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan dan melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT.

Namun menurut penulis bisa saja PPAT Irma safitry harahap diberhentikan secara tidak hormat jika terbukti melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat (3) huruf a) yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

## **BAB EMPAT PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian terkait tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibuatnya dan menimbulkan sengketa tanah, dapat disimpulkan beberapa hal yaitu :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut :
  - a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan.
  - b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT.
  - c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.
  - d. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak.
  - e. Faktor relasi dan pertemanan
2. Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibuat dan kemudian timbul sengketa tanah terkait dengan kasus dalam penelitian ini adalah tanggung jawab secara perdata dan memungkinkan untuk dituntut secara administratif dan pidana.
  - a. Perdata

Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh notaris adalah notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat aktanya. Karena apabila dalam

praktek terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notari/PPAT tersebut.

Namun sebelum notaris dijatuhi sanksi perdata maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat di pertanggung jawabkan kepada notaris yang bersangkutan.

b. Pidana

Dalam kasus ini, tidak diketahui apakah Notaris/PPAT Irma savitry harahap mengetahui bahwasanya surat kuasa menjual yang dibuat dibawah tangan tersebut adalah palsu.

Namun jika ternyata Notaris/PPAT Irma savitry terbukti mengetahui surat kuasa menjual tersebut palsu maka dapat dimungkinkan terjerat melakukan tindak pidana pemalsuan terhadap surat-surat seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP, Notaris dapat terancam pidana penjara selama-lamanya delapan tahun.

c. Administratif

Selain tanggung jawab perdata notaris juga dapat dijerat dengan sanksi administratif. Notaris/PPAT dalam kewajibannya yang terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UUJN, peraturan pejabat pembuat akta tanah dank ode etik profesinya, maka dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 UUJN.

Pembuatan akta jual beli dan kasus ini yang dilakukan oleh Irma savitry harahap yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan sanksi administratif.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian terkait tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibuatnya dan menimbulkan sengketa tanah, penulis memiliki saran dalam penelitian ini yaitu :

### 1. Bagi pihak lembaga

saran dari penulis untuk lembaga terkait yang mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi lembaga yaitu :

- a. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang yang memiliki tugas yang telah diatur dalam undang-undang maka seharusnya PPAT mentaati dan menuruti aturan-aturan yang berlaku untuk Notaris/PPAT, kode etik yang telah ditetapkan, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah organisasi PPAT.
- b. Untuk menghindari terjadinya kerugian oleh pihak lain terhadap produk yang dibuatnya, selain kepada Notaris/PPAT, sebaiknya masyarakat harus berhati-hati dan waspada dalam melakukan perbuatan hukum.
- c. Agar Notaris/PPAT tidak lagi ikut dalam pihak yang digugat dalam hal adanya figure palsu dalam akta Notaris, notaris harus lebih hati-hati dalam menjalankan tugasnya. Salah satu contoh adalah dengan memasang *cctv* pada kantornya untuk menjadi suatu bukti kehadiran para pihak dikantornya.

### 2. Untuk peneliti selanjutnya

Adapun saran dari penulis untuk peneliti selanjutnya yang ingin meneliti tentang pertanggung jawaban PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat adalah :

- a. Peneliti selanjutnya diharapkan untuk mengkaji lebih banyak sumber maupun referensi yang terkait dengan pertanggung jawaban PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat dan menimbulkan sengketa tanah.
- b. Peneliti selanjutnya diharapkan lebih mempersiapkan diri dalam proses pengambilan dan pengumpulan data agar penelitian dapat

dilaksanakan dengan baik. Peneliti selanjutnya diharapkan melakukan wawancara dengan sumber yang kompeten dalam pembuatan akta yaitu Notaris/PPAT.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Andrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Bachtiar Effendie. *Pendaftataran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Bernhard Limbong. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015.
- B.F.Sihombing. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004.
- Boedi Harsono. *Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Gusti Bagus Yoga Prawira. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. 154 Magister Kenotariatan Universitas Mataram. N66-N78, 2016.
- Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006
- Harlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006
- Ima Elie Yuana. *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Di Tinjau Dari Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Thesis, 2010

Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Malang: Bayumedia Publising, 2012.

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Lalu Burhani Hari, “*Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Katas Tanah*”.

Mhd.Yamin Lubis Dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadahunikum, 2005.

R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-8, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

R.Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, jakarta: Rajawali Press, 1982.

R. Subekti. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Pramita, 2001.

Santoso Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana,Tambra Raya No.23 Rawamangun, 2012.

Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.

Sutrisno Hadi. *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1991.

Rafiq Adi Wardana, 2016, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, *Jurnal Repertorium*, Vol 5 ,No.1, hlm. 12.

Retno Puspo Dewi, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor :200/Pdt.G/2012/PN . Jkt. Sel).*”*Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor, 2, hlm.143.

Fitria Hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik*. *Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli- Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1,hlm.104.

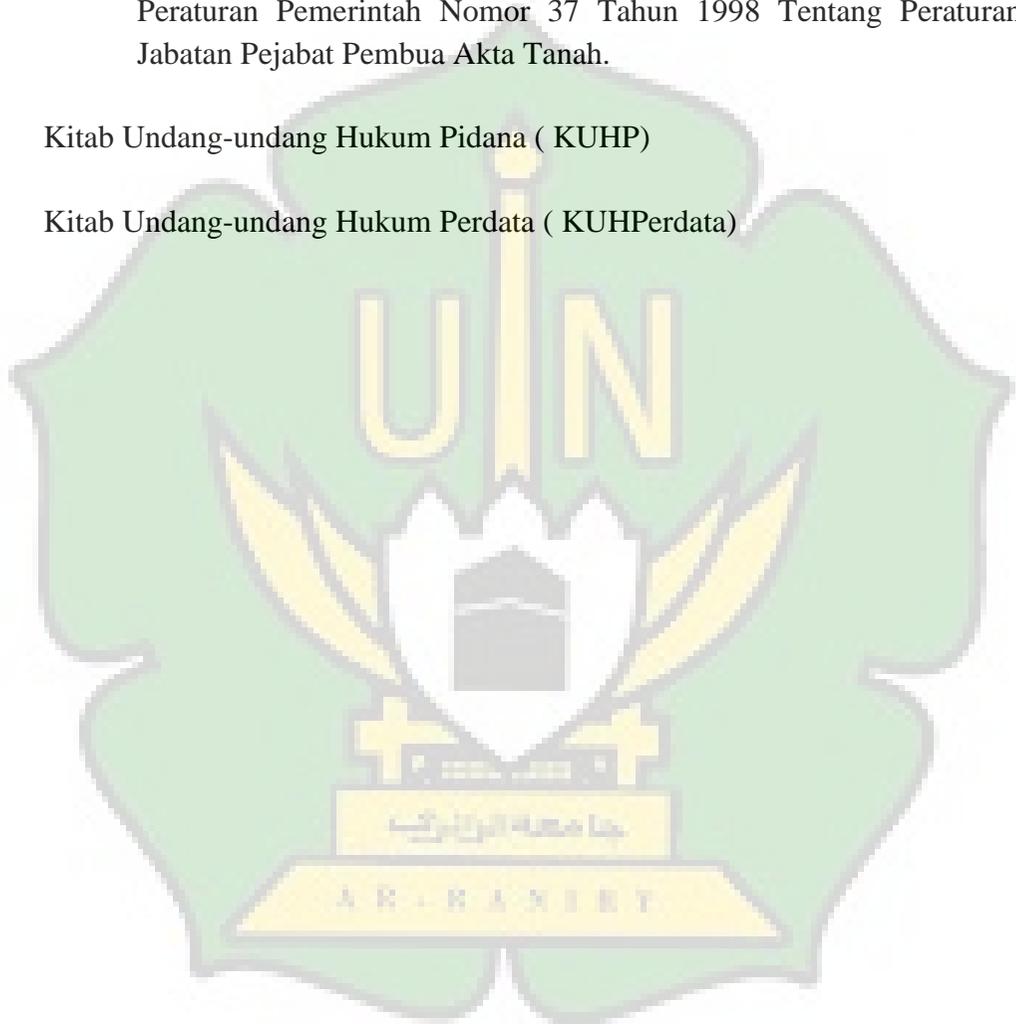
*Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembua Akta Tanah.*

Kitab Undang-undang Hukum Pidana ( KUHP)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata ( KUHPerdata)





### LEMBAR KONSULTASI TUGAS AKHIR

**NAMA** : Said Ilham Putra Phoenna

**NIM** : 150106125

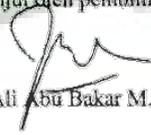
**DOSEN PEMBIMBING I** : Dr. Ali Abu Bakar M.Ag

**JUDUL SKRIPSI** : Tanggung Jawab Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah

No	Tanggal Bimbingan		Isi Bimbingan	Paraf Dosen
	Penyerahan	Bimbingan		
1	12/09/2020	18/09/2019	Judul dan rumusan masalah (BAB I)	
2	30/09/2019	30/09/2019	Daftar isi (BAB I)	
3	02/10/2019	02/10/2019	ACC	
4	10/03/2020	11/03/2020	Fokuskan pada satu putusan (BAB III)	
			Tinjauan normatif tentang akta tanah (BAB III)	
5	21/03/2020	01/04/2020	ACC	
6	12/06/2020	18/06/2020	Perbaiki kesimpulan (IV)	
7	28/07/2020	30/07/2020	Penulisan footnote, Daftar pustaka	
8	06/08/2020	06/08/2020	ACC	

- Dimulai pada tanggal :
- Diakhiri pada tanggal :
- Jumlah pertemuan bimbingan :

Disetujui oleh pembimbing

  
[Dr. Ali Abu Bakar M.Ag]

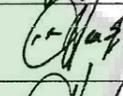
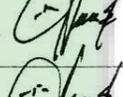
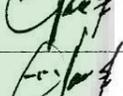
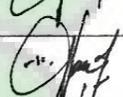
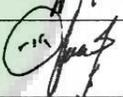
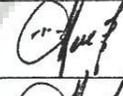
## LEMBAR KONSULTASI TUGAS AKHIR

**NAMA** : Said Ilham Putra Phoenna

**NIM** : 150106125

**DOSEN PEMBIMBING I** : Muslem Abdullah, S.Ag, M.H

**JUDUL SKRIPSI** : Tanggung Jawab Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah

No	Tanggal Bimbingan		Isi Bimbingan	Paraf Dosen
	Terima	Kembali		
1	12/09/19	12/09/2019	Daftar isi (BAB I)	
2	20/06/2020	20/06/2020	Penulisan	
3	27/06/2020	27/06/2020	Perbaikan Penulisan	
4	10/08/2020	11/08/2020	Perbaikan Penulisan	
5			Margins	
6	12/08/2020	12/08/2020	Daftar pustaka	
7			Footnote	
8	19/08/2020	19/08/2020	Acc	
9				
10				

- Dimulai pada tanggal :
- Diakhiri pada tanggal :
- Jumlah pertemuan bimbingan :

Disetujui oleh pembimbing

  
[Muslem Abdullah, S.Ag, M.H]