

TESIS

**AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERBIT BERDASARKAN
PERJANJIAN PURA – PURA**

*The Deed of Sale and Purchase of Land Rights Published based on a
Mock Agreement*

Disusun dan diajukan oleh

ANDI MULIA WAHYUNI
B022191004



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERBIT BERDASARKAN
PERJANJIAN PURA - PURA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI MULIA WAHYUNI

B0221191004

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

**AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERBIT BERDASARKAN
PERJANJIAN PURA – PURA**

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI MULIA WAHYUNI
B022191004

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 April 2020 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan
Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Hasbir Paserangi S.H., M.H.
NIP.19700708 1994121 001

Dr. Kahar Lahae S.H., M.Hum
NIP.19661231 1990021 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Andi Mulia Wahyuni

N I M : B022191004

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERBIT BERDASAKAN PERJANJIAN PURA-PURA** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya gunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 28 April 2022

Yang Menyatakan



ANDI MULIA WAHYUNI
B022191004

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan tesis dengan judul “Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pura-pura” yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat pencapaian gelas Magister Kenotariatan pada Universitas Hasanuddin. Serta tak lupa Salam dan Shalawat senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, Nabi yang telah membawa ummatnya dari jurang kehancuran menuju puncak kejayaan. Sebagaimana beliau salah satu Nabi dan Rasul yang berjuang demi satu kalimat “Laailahailallah”.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis menyadari bahwa masih sangat jauh dari kata sempurna. Oleh karenanya kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini penulis harapkan. Dalam proses menyelesaikan tesis ini tiada kesempurnaan tanpa adanya bimbingan masukan yang berupa arahan dan kritikan dari para pembimbing serta bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada:

1. Ayahanda Alm. Andi Baso Tenri Bali dan Ibunda almh. Hj. Fatmawati yang semasa hidupnya telah membesarkan, mendidik, dan mendukung penulis dengan penuh cinta,

kesabaran, kasih sayang serta tidak henti-hentinya memanjatkan doa demi keberhasilan dan kebahagiaan penulis.

2. Bapak Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H., selaku pembimbing utama dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum., selaku pembimbing pendamping yang telah sabar dan tulus dalam meluangkan waktunya untuk memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.
3. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya
4. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
5. Prof. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
6. Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
7. Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
8. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

9. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., dan Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.Hum.,M.Si selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
10. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung
11. Saudara penulis, Baso Mappatoba, Baso Muh. As'ad, Besse Wahidah, Besse Masyita, Besse Mutmainnah dan Baso Ahmad Gazali atas dukungan dan semangatnya untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Seluruh tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran pengurusan administrasi.
13. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019 terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya selama ini.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan sumbangsih, baik moral maupun material kepada penulis selama kuliah hingga penulisan tesis ini selesai.

Penulis memohon maaf jika selama ini banyak melakukan kesalahan. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya. Semoga semua pihak yang membantu mendapat pahalah disisi Allah SWT, serta semoga tesis ini bermanfaat bagi semua orang, khususnya bagi penulis sendiri.

Makassar, 28 April 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a smaller 'M' and a 'W'.

Andi Mulia Wahyuni

ABSTRAK

ANDI MULIA WAHYUNI (B022191004). “ Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terbit Berdasarkan Perjanjian Pura-pura”. Dibimbing oleh Hasbir Paserangi dan Kahar Lahae.

PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang peranannya sangat dibutuhkan, selain itu cap/tanda tangannya memberikan jaminan kepastian sebagai alat bukti autentik. PPAT wajib berpedoman kepada aturan hukum. Jika PPAT melakukan pelanggaran dan akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, kesengajaan atau keberpihakan, maka PPAT harus memberikan pertanggung jawaban hukum. PPAT membuat akta jual beli tanah jika syarat jual beli telah terpenuhi. Namun, ada akta jual beli terbit berdasarkan perjanjian pura-pura bahwa syarat jual belinya tidak terpenuhi sehingga akta jual beli hanya menjadi wadah.

Penelitian ini menganalisis kekuatan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian dilakukan di Kota Makassar, yaitu Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Majelis Kehormatan Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Data penelitian yang meliputi data primer dan data sekunder pada penelitian ini dianalisis secara kualitatif untuk memberikan preskriptif permasalahan hukum yang diteliti.

Pada hasil penelitian dikatakan, konsekuensi hukum akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena perjanjian tersebut tidak memenuhi causa halal, dalam hal ini merupakan perjanjian tanpa causa. Sebagaimana yang dibuat Akta Jual Beli tanah, berarti perjanjiannya jual beli tanah namun tidak ada peralihan Hak atas tanah. Selain itu akta jual beli tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan pembuktian jika dijadikan alat bukti dalam persidangan. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan Akta yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura, yaitu lenyapnya hubungan hukum para pihak karena akta jual beli batal demi hukum dan PPAT ASC dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana karena turut serta melakukan perbuatan melawan hukum membuat akta dengan mengetahui peruntukan akta yang sebenarnya.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Perjanjian Pura-pura, Kekuatan Hukum.

ABSTRACT

Andi Mulia Wahyuni (B022191004). "The Deed of Sale and Purchase of Land Rights Published based on a Mock Agreement".

Guided by Hasbir Paserangi and Kahar Lahee.

PPAT is a trust position whose role is very much needed, besides that the stamp/signature provides guarantees of certainty as an authentic evidence. PPAT must be guided by the rule of law. If PPAT committed violations and the deeds he made contained legal flaws due to errors, negligence, intentional or partiality, then PPAT must provide legal responsibility. PPAT makes a land buying and selling deed if the buying and selling requirements have been met. However, there is a deed of sale and purchase based on a pretending agreement that the buying and selling requirements are not met so that the sale and purchase deed is only a forum.

This study analyzes the power of law and the legal consequences caused by the sale and purchase deed which is published based on a pretending agreement.

This research is an empirical legal study. The study was conducted in Makassar City, namely the Regional Management of the Land Deed Making Officials and the Honorary Council of the Land Deed Making Officials. Research data which includes primary data and secondary data in this study was analyzed qualitatively to provide prescriptive legal problems studied.

In the research results it was said, the legal consequence of the buying and selling deeds published based on a pretending agreement was not having a binding legal force because the agreement did not meet the *halal causa*, in this case an agreement without *causa*. As made by the Deed of Sale and Purchase of Land, it means that the agreement is buying and selling land but there is no transfer of land rights. Besides that, the sale and purchase deed does not have the power of proof if used as evidence in the trial. As for the legal consequences caused by the deeds published based on the pretending agreement, namely the disappearance of the legal relations of the parties because the deed of sale and purchase by law and PPAT ASC was asked for civil and criminal accounting because it participated in committing acts against the law to make a deed by knowing the actual allotment of the deed .

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Mock Agreement, Legal Power.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Orisinilitas Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Konsep umum tentang perjanjian	17
1. Perjanjian	17
2. Perjanjian Jual beli	23
3. Perjanjian pura-pura	28
B. Akta dan kekuatan hukumnya	30
1. Pengertian Akta	30
2. Kekuatan mengikat akta	35
3. Sebab kebatalan akta	36
4. Tahapan pembuatan akta	41
C. Akibat hukum dari suatu perjanjian	43
1. Causa yang diperbolehkan	43
2. Causa yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati	48
D. Kewajiban, larangan, dan pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	50
1. Kewajiban PPAT	54
2. Larangan PPAT	55
3. Pertanggungjawaban Hukum PPAT	59
E. Landasan Teori	63
F. Kerangka Pikir	68
G. Bagan Kerangka Pikir	71
H. Definisi Operasional	72

BAB III METODE PENELITIAN.....	
A. Tipe Penelitian	74
B. Lokasi Penelitian	74
C. Populasi dan Sampel.....	75
D. Jenis dan Sumber Data	75
E. Teknik Pengumpulan Data	78
F. Analisis Data	79
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Berdasarkan Perjanjian Pura-pura	80
1. Kekuatan Mengikat	81
2. Kekuatan Pembuktian	108
B. Akibat Hukum yang ditimbulkan dari Akta Jual Beli dibuat Berdasarkan Perjanjian Pura-pura	111
1. Lenyapnya Hubungan Hukum.....	111
2. Tanggung Jawab PPAT	116
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	141
B. Saran.....	142
DAFTAR PUSTAKA.....	143

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat terus mengalami pertumbuhan dan perkembangan. Masyarakat merupakan manusia yang menjalani kehidupan diatas tanah. Manusia pada dasarnya memiliki kaitan erat dengan tanah. Hal ini terbukti dengan segala kegiatan yang dilakukan oleh manusia diatas tanah. Tidak dapat dipungkiri bahwa hampir segala aktivitas yang dilakukan manusia berkaitan dengan tanah, seperti menjadikan tanah/lahan sebagai tempat tinggal, tempat mengelola bisnis, objek bisnis, hingga tempat untuk dikuburkan saat meninggal dunia. Sekarang ini tanah menjadi salah satu hal yang sangat penting bagi kehidupan sehingga membuat manusia berusaha untuk mendapatkan dengan memiliki serta menguasai tanah.

Di antara cara menguasai atau memiliki tanah yakni dengan peralihan hak atas tanah lewat jual beli dengan dibuktikan adanya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT. Sesuai pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lewat lelang yang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang lewat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti penguasaan tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak bisa dinegasikan oleh pihak lainnya. Seperti dengan menyatakan akta sebagai surat yang ditandatangani yang sudah memuat peristiwa atau perbuatan hukum yang dipakai sebagai pembuktian.¹

Perbuatan hukum jual beli tanah dilakukan dengan 2 (dua) syarat sah yang dikenal dengan syarat materiil dan syarat formil:²

1. Syarat materiil yakni syarat yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dengan melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hal mana pihak penjual memberikan tanah dan pihak pembeli membayar atas tanah, sehingga berpindah hak atas tanah tersebut kepada pihak pembeli. Adapun sesuai UU Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA, jenis hak yang ada pada tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak yakni hak milik yang diatur dalam pasal 20 UUPA, hak guna usaha pasal 28 UUPA, hak guna bangunan pasal 35 UUPA, dan hak pakai pasal 41 UUPA.
2. Syarat Formil yakni pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sebagai pejabat berwenang. Sesuai pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa akta dibuat oleh PPAT. Terkait jual beli yang tidak dihadapan PPAT tetap sah karena

¹Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, Bandung. hal. 99

²Fredrik Mayore Saranaung. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*. Jurnal *Lex crimen* Volume VI. Nomor 1. hal.16

sesuai pasal 5 UUPA. Selaras dengan UUPA yang sesuai hukum adat menerangkan jual beli menganut sistem konkret/kontan/riil. Meski demikian, untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai aturan pelaksana UUPA sudah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksudkan memindahkan hak atas tanah perlu ditunjukkan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sesuai pasal 37 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Kepala Kantor Pertanahan mutlak perlu data yang mesti disediakan dalam bentuk yang hanya bisa dibuat seorang PPAT.³

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain melakukan pembayaran harga sesuai yang dijanjikan.⁴ Pengertian jual beli ini berarti para pihak telah mengadakan perjanjian, dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lain juga berjanji untuk membayar harganya. Walaupun dalam pasal diatas tidak disebutkan bentuk harga yang harus dibayarkan oleh pihak lain, tapi pembayaran harga tersebut harus berupa uang, karena kalau pembayarannya bukan

³Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kencana, Jakarta. hal.13

⁴Pasal 1457 KUH Perdata

berupa uang, tapi berupa barang, maka perjanjian itu bukan lagi merupakan perjanjian jual beli, tapi berupa tukar menukar.⁵

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁶ Jual beli dalam hal ini tentang perjanjian jual beli yang lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak terkait barang yang akan diserahkan oleh penjual dalam jual beli tersebut dan harga yang akan dibayarkan oleh pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Oleh karena dalam pasal dinyatakan bahwa meskipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar, berarti setelah tercapainya kesepakatan para pihak, maka pihak pembeli sudah berhak menuntut pembayaran harganya. Masalah yang mana diserahkan terlebih dahulu, apakah barang atau harganya, semua itu tergantung pada kesepakatan. Namun tentu yang banyak terjadi untuk jual beli sederhana adalah bersamaan/hampir bersamaan antara penyerahan barang dan harganya.⁷ Hal ini mengacu pada jual beli benda bergerak, yang mana asas benda bergerak adalah konsensual dengan makna bahwa dengan sepakat maka sudah terjadi perjanjian.

⁵Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2018. *Hukum Perjanjian*. Cetakan kedua. UPT Unhas Press, Makassar. hal.5.

⁶Pasal 1458 KUH Perdata

⁷Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Loc.Cit.*

Berbeda halnya dengan jual beli benda yang tidak bergerak, seperti jual beli hak milik atas tanah maka haruslah dipastikan pengalihan kepemilikannya dari hak milik si penjual menjadi hak milik pembeli. Sebagaimana jual beli benda tidak bergerak asasnya riil, tidak bisa hanya dengan sepakat saja. Bahkan kepemilikan tanah belum beralih pada pembeli meski harga sudah dibayar dan tanah secara fisik sudah diberikan kepada pembeli (berada pada penguasaan pembeli). Hak milik atas suatu tanah bisa beralih kepada pembeli bila sudah dilakukan penyerahan hak yang wajib dijalankan dengan membuat akta autentik dihadapan PPAT yang diangkat oleh pemerintah sesuai pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah sebagai satu-satunya pembuktian dan juga syarat sah peralihan hak. Akta selain akta autentik juga sebagai alat bukti sempurna untuk pembuktian yang kuat dan sah dalam setiap perkara. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dalam hal ini punya kedudukan penting dalam menciptakan hak dan kewajiban sebab menjamin kepastian hukum dalam setiap relasi hukum seperti akta autentik.

Akta autentik yakni suatu akta yang sudah diatur dan ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk itu ditempat akta itu dibuatnya.⁸

Akta otentik berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan mutlak mengenai peristiwa atau hal yang tertuang didalam Akta. Untuk menghindari terjadinya kesalahan-kesalahan yang bisa menimbulkan

⁸Pasal 1868 KUH Perdata

permasalahan dan sengketa dikemudian hari, maka PPAT harus memiliki kecakapan dibidang pertanahan, tidak memihak salah satu pihak dalam pembuatan akta, dan tidak mengumbar rahasia yang berkaitan dengan akta. Artinya bahwa dalam pembuatan akta maka PPAT harus berdasarkan peraturan ke-PPAT-an. PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus memperhatikan aturan hukum mengenai segala tindakan yang akan dilakukan selama menjalankan tugas dan jabatan. Sudah jelas bahwa PPAT haruslah berpedoman pada peraturan perundang-undangan, kode etik, dan moral.

PPAT menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yakni pejabat umum yang punya kewenangan terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT sangat dibutuhkan sebab sesuai dengan kewenangannya yang keterangannya tidak hanya dipercaya, tapi juga cap dan tandatangan yang bisa memberi jaminan sebagai alat bukti autentik. PPAT dalam memenuhi kebutuhan masyarakat menjadikan keberadaan PPAT cukup vital.

Seorang PPAT adalah pejabat yang punya spesialisasi tersendiri dengan kualifikasi sebagai orang yang menuangkan hal sesuai kehendak para pihak dan keinginan dari para pihak yang menghadap kepadanya.⁹

⁹Habib Adjie. 2012. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hal. 83.

Artinya bahwa PPAT merupakan pejabat yang melaksanakan tugas dengan cara memberikan pelayanan kepada masyarakat umum.

Apabila dalam melaksanakan tugas dan jabatannya PPAT melakukan pelanggaran dan telah terbukti kebenarannya, tentu akan menimbulkan kerugian kepada para pihak. Apabila akta yang dibuat PPAT cacat hukum dikarenakan kesalahan, kelalaian, maupun kesengajaan keberpihakan PPAT, maka PPAT harus memberikan pertanggungjawaban secara moral dan secara hukum.

Sangat sering terjadi PPAT kemudian dimintai pertanggungjawaban dalam pembuatan aktanya. Salah satunya dalam pembuatan akta jual beli. Sebagaimana diketahui bahwa pembuatan akta jual beli tanah dapat dilakukan jika semua persyaratan jual beli telah terpenuhi oleh para pihak. Namun pada kenyataannya hal sebaliknya terjadi. Ada akta jual beli tanah yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura, dalam hal ini syarat jual beli tidak terpenuhi sehingga Akta Jual beli hanya menjadi wadah. Berdasarkan penelitian pendahuluan oleh Hersa Krisna Muslim ditemukan jual beli semacam ini menimbulkan sengketa karena tidak adanya pembayaran harga sebagaimana yang tertulis dalam akta jual beli, meskipun memenuhi unsur riil (secara nyata hak milik beralih) dan terang (dibuat dihadapan PPAT), namun karena tidak adanya pembayaran

secara nyata dalam bentuk uang (asas tunai menurut hukum adat tidak terpenuhi) maka jual beli ini tidak mengikat.¹⁰

Jual beli berdasarkan perjanjian pura-pura terdapat cacat hukum atau bahkan cacat kehendak dalam perjanjian itu atau masalah lainnya yang bisa menimbulkan sengketa. Perbedaan kehendak para pihak dikatakan sebagai cacat kehendak, artinya bahwa pernyataan sesuai dengan yang diinginkan tetapi tidak menginginkan akibat hukum yang ditimbulkan.¹¹

Perjanjian jual beli berdasarkan perjanjian pura-pura merupakan penyimpangan dari maksud tujuan menimbulkan akibat hukum.¹² Perjanjian semacam ini dalam bahasa Belanda disebut *schijnhandeling*. Pada kamus hukum *schijnhandeling* diartikan sebagai perbuatan pura-pura atau suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.¹³

Perjanjian pura-pura adalah perjanjian para pihak yang menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya. Akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura sudah sangat sering digunakan. Contohnya A dan B sepakat melakukan jual beli pura-pura tanah yang akan dijadikan jaminan kredit di bank. Para pihak melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang menjadi objek jaminan kredit menjadi

¹⁰Hersa Krisna Muslim. 2019. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Schijn Handeling) Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 08/PDT.G./2009.PN.BTL*. Tesis. Universitas Gajah Mada. hal. 87.

¹¹Herlien Budiono. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung. hal. 86.

¹²Ibid, hal. 86.

¹³Charlie Rudyar. *Kamus Hukum Edisi Lengkap*. Pustaka Mahardika, Yogyakarta. hal. 374.

atas nama pemohon kredit. Sebelum membuat akta jual beli dihadapan PPAT, keduanya membuat kuitansi seolah-olah pembayaran secara tunai dilakukan dan perbuatan jual beli telah dilaksanakan. Kedua belah pihak juga telah membayar pajak penjual dan pembeli, lalu membawa seluruh persyaratan pembuatan akta jual beli ke PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli tanah yang akan dijadikan sebagai objek jaminan.

Kasus-kasus terkait perjanjian jual beli seperti ini sudah tidak asing lagi, salah satunya terjadi pada pengusaha Balikpapan yakni Jovinus Kusumadi dengan rekannya yang juga merupakan seorang pengusaha bernama Abdul Hakim Rauf. Bermula saat Jovinus Kusumadi dan Abdul Hakim Rauf akan mengadakan kerjasama bisnis dibidang perdagangan bahan bakar minyak bumi dengan mendirikan PT. Ocean Perkasa Energi Khatulistiwa dengan singkatan PT. OPEK. Pendirian PT. OPEK dibuktikan dengan adanya Akta Pendirian Nomor 68 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat Notaris/ PPAT ASC. Untuk menjalankan usaha yang telah didirikan oleh Jovinus Kusumadi dan Abdul Hakim Rauf, akan diadakan pengajuan kredit yakni Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri atau disebut SKBDN ke Bank Mega Cabang Balikpapan. Keduanya bersepakat bahwa yang mengajukan fasilitas kredit adalah Jovinus Kusumadi, hal ini dikarenakan Abdul Hakim Rauf sudah mempunyai nama sebagai debitur di beberapa Bank dan mengenai jaminan permohonan/pinjaman akan menggunakan aset milik Abdul Hakim Rauf.

Adapun tiga sertifikat milik Abdul Hakim Rauf yang merupakan aset miliknya yakni Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00221/ Margo Mulyo terdaftar atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri, Asli SHGB Nomor: 00226 /Margo Mulyo terdaftar atas nama PT. Dian Yahya Mandiri, dan Asli SHGB Nomor 00225/ Margo Mulyo terdaftar atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri. Ketiga SHGB dititipkan kepada Notaris/PPAT ASC. Penitipan ini bertujuan untuk dibalik nama dengan cara pembuatan Akta Jual Beli tanah dari pemilik asli Abdul Hakim Rauf ke pengusaha Jovinus Kusumadi guna lancarnya pengajuan kredit yang diajukan ke Bank Mega. Sebagaimana kesepakatan keduanya, bahwa tiga sertifikat milik Abdul Hakim Rauf akan digunakan khusus untuk jaminan demi memenuhi keperluan kepengurusan Surat kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), serta Jovinus Kusumadi berjanji akan mengembalikan ketiga SHGB kepada Abdul Hakim Rauf setelah urusan mengenai jaminan telah selesai. Selanjutnya, secara formal akan dibuat Akta Jual Beli.

Adapun Akta Jual Beli yang dimaksud yakni AJB Nomor 317/2017 untuk sertifikat SHGB No. 00226/Margomulyo, AJB 318/2017 untuk sertifikat SHGB No. 00221 /Margomulyo, dan AJB 349/2017 untuk sertifikat No.00225 /Margomulyo. Selain pembuatan AJB juga dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual persil yakni Jovinus Kusumadi sebagai penjual dan Abdul Hakim Rauf selaku pembeli, yang kesemua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT ASC untuk

medapatkan kepastian hukum. Akan tetapi berdasarkan dari kasus ini dapat diduga bahwa perjanjian yang terjadi adalah sebuah kepura-puraan. Hal itu dikarenakan Abdul Hakim Rauf selaku Direktur dan Jovinus Kusumadi selaku Direktur Utama PT. OPEK melakukan pembatalan kerjasama. sehingga Abdul Hakim Rauf mengambil kembali ketiga SHGB miliknya yang dititipkan kepada Notaris/PPAT ASC secara sepihak dan sekaligus mengajukan gugatan pembatalan ketiga AJB.

Pada April 2019 Pengadilan Negeri Balikpapan mengabulkan pembatalan ketiga AJB tersebut. Berdasarkan hal tersebut ASC selaku Notaris/PPAT mengembalikan tiga SHGB Abdul Hakim Rauf yang didahului pembatalan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Balikpapan.

Melihat kasus ini, Perjanjian Akta jual beli tersebut tidak seharusnya dibuat dengan ada maksud lain. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan karena jual beli sudah dilaksanakan sebagaimana mestinya dan selaras dengan yang para pihak nyatakan dalam perjanjian yang diadakannya.

Berdasarkan pada putusan perkara perdata Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Bpp dengan status Jovinus Kusumadi menjadi tergugat 1 dan Notaris/PPAT ASC menjadi tergugat 2. Pada perkara tersebut majelis hakim yang dipimpin oleh I Ketut Tirta menyatakan bahwa antara Abdul Hakim Rauf dan Jovinus Kusumadi tidak ada jual beli lahan, yang terjadi yakni Abdul Hakim Rauf meminjamkan sertifikatnya kepada Jovinus Kusumadi sebagai jaminan untuk diajukan ke bank, dengan tujuan

menambah modal PT. Ocean Perkasa Energi Khatulistiwa (OPEK), sehingga dibutuhkan Akta Jual Beli untuk menguatkan kedudukan Jovinus Kusumadi selaku yang mengajukan kredit di bank. Berdasarkan putusan pembatalan Akta Jual Beli tersebut, Jovinus Kusumadi tidak menerimanya, sehingga Jovinus melakukan upaya banding, namun gagal. Sebagaimana putusan perkara Pengadilan Tinggi Nomor 112/PDT/2019/PT SMR menyatakan bahwa permohonan banding yang diajukan Jovinus Kusumadi yang semula tergugat 1 tidak dapat diterima. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan Hukum Akta Jual Beli tanah yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari Akta Jual Beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tentang kekuatan hukum akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura
2. Untuk mengidentifikasi akibat hukum dari akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura yang dibuat oleh PPAT

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Secara teoritik didalam penelitian ini, bisa dijadikan sebagai salah satu bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu Kenotariatan, memberikan sumbangan yang berarti dalam bentuk kajian kritis, asas-asas, teori-teori serta kajian teoritis yang lebih menitik beratkan kepada kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian pura-pura.
2. Secara Praktis penelitian ini, diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum, pihak – pihak yang berperkara, instansi terkait maupun lembaga Majelis Pengawas Daerah, Wilayah, Pusat dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia untuk bertindak lebih baik dan profesional di bidangnya masing – masing. Serta dapat memberikan masukan dalam hal pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat luas mengenai akibat hukum yang ditimbulkan oleh akta yang dibuat berdasarkan perjanjian pura-pura. Sehingga bisa memberikan solusi pada permasalahan yang dihadapi oleh PPAT terkait pembuatan akta jual beli.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan dari penelusuran pustaka yang dilakukan oleh Penulis, telah ditemukan beberapa penelitian yang telah di publikasikan yang

dalam penelitian tersebut, tidak terdapat kesamaan. Namun, penulis menjadikannya sebagai beberapa bahan sumber pertimbangan dan referensi acuan dalam melakukan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, diantaranya, sebagai berikut:

1. Hersa Krisna Muslim (2019) dalam tesisnya berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Schijn Handeling): Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 08/PDT.G./2009.PN.BTL”, dengan tujuan penelitian mengkaji akibat hukum jual beli hak atas tanah (schijn handeling) dan bentuk tanggungjawab PPAT jika akta jual beli terdapat unsur jual beli (schijn handeling). Pada hasil penelitian dijelaskan bahwa akibat hukum dari jual beli hak atas tanah (schijn handeling) dimana dalam kasus ini tidak ada pembayaran harga sebagaimana tertulis dalam akta jual beli, maka perjanjian jual beli tersebut tidaklah memenuhi asas tunai sebagaimana diatur dalam hukum adat. Adapun mengenai bentuk tanggung jawab PPAT dalam kasus jual beli (schijnhandeling) ini yaitu PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara administratif, perdata, maupun pidana, karena PPAT tidak mengetahui keterangan para pihak yang menghadap kepadanya bahwa yang dinyatakan para pihak tidak sesuai dengan kebenaran materiil.¹⁴

¹⁴Hersa Krisna Muslim. *Loc.Cit.*

2. Perpetua Graciana Kanta (2020) dalam jurnalnya berjudul “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Pura-Pura Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 159/ PDT.G/ 2018/ PN.BPP”, dengan kesimpulan bahwa Akta jual beli mengandung causa palsu sehingga yang membuat akta jual beli tersebut yaitu PPAT harus bertanggungjawab secara kode etik, administratif, pidana, dan perdata karena melakukan hal yang sudah melanggar isi sumpah jabatan sebagai PPAT.¹⁵
3. Purna Noor Aditama dalam jurnalnya berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”, dengan kesimpulan bahwa Bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu dengan terpenuhinya hak dan kewajiban penjual dan pembeli sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapannya (PPAT). Mengenai upaya yang dilakukan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terkait perbuatan hukum jual beli, yakni perjanjian memenuhi pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, memenuhi persyaratan peralihan hak atas tanah, dan melakukan pengecekan terhadap pajak BPHTB serta PPh, dan oleh karena peralihan hak

¹⁵Perpetua Graciana Kanta. 2020. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Pura-Pura. Jurnal *Indonesian Notary*, Universitas Indonesia. Volume 2, Nomor 3.

atas tanah di Indonesia mendasarkan pada hukum adat, maka jual beli juga harus memenuhi syarat tunai, terang, dan nyata.¹⁶

Perbedaan mendasar dari penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yakni: penulis mengangkat judul Akta Jual Beli Hak atas tanah yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura dengan tujuan untuk menganalisis tentang kekuatan hukum akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura dan mengidentifikasi akibat hukum dari akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura yang dibuat oleh PPAT.

¹⁶Endang Purna Noor Aditama, Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual BeliJurnal *Lex Renaissance*, Universitas Islam Indonesia, 2018, Volume 13, Nomor 1, hal. 201.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep umum tentang perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Perjanjian adalah hal yang sangat dibutuhkan dalam hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang dilakukan sehari-hari. Munir Fuady dalam bukunya hukum kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis) istilah perjanjian merupakan padanan kata dalam bahasa belanda dikenal dengan istilah *overeenkomst* dan dalam bahasa inggris disebut *agreement*.¹⁷

Pengertian perjanjian diatur pada pasal 1313 KUHPerdara bahwa:

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur pada ketentuan diatas, seperti yang dinyatakan oleh Ahmadi Miru dalam bukunya hukum perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW, bahwa:

Pasal 1313 KUHPerdara mengartikan perjanjian berarti tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak lengkap, akan tetapi dengan pengertian inilah sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu ada satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Seharusnya pengertian ini menerangkan tentang adanya dua pihak yang

¹⁷Munir Fuady. 2007. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. hal.2.

saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksudkan hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi perjanjian sepihak dan perjanjian dua pihak.

Pada kamus hukum, perjanjian adalah persetujuan, pemufakatan antara dua orang/ pihak untuk melaksanakan sesuatu. Dalam doktrin juga menjelaskan bahwa perjanjian adalah hukum berdasarkan pada kata sepakat guna menimbulkan akibat hukum. Dari definisi ini nampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum dengan tumbuh dan lenyapnya hak dan kewajiban.

Van Dunne dalam teorinya menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara para pihak berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya yang mendahuluinya.¹⁸

Subekti juga berpendapat bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum

¹⁸Salim. 2003. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta, hal. 161.

yang konkret sedangkan perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak.¹⁹

Setiap perjanjian melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak artinya bahwa perjanjian mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya, hal ini berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Maka perjanjian baru dapat dilaksanakan jika ada perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan ataupun secara fisik antara dua orang atau lebih dan perbuatan itu melahirkan perikatan antara pihak yang telah berjanji. Dari pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perbuatan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Hubungan ini kemudian menimbulkan suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat hanya kepada satu bentuk tertentu, dapat juga dibuat secara lisan atau tertulis . Perjanjian yang dibuat tertulis berkedudukan sebagai alat bukti yang apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara para pihak yang membuat perjanjian. Maka ada perjanjian yang telah diatur

¹⁹R. Subekti. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXVII. PT Intermasa, Jakarta. hal.122.

bentuknya berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal atau tidak sah. Dalam perjanjian, pasti ada pihak yang sekurang-kurangnya dua pihak dan perumusan perjanjian. Adapun mengenai unsur dari perjanjian antara lain:²⁰

- a. Terdapat persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap
- b. Terdapat tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak
- c. Terdapat prestasi yang akan dilaksanakan
- d. Terdapat bentuk tertentu (lisan atau tulisan)
- e. Terdapat syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Kitab Undang-Undang Hukum perdata juga menentukan dengan jelas asas perjanjian, diantaranya dalam pasal 1315 menentukan asas personalia perjanjian, pasal 1337 menentukan asas kesusilaan dan ketertiban umum, pasal 1338 ayat 1 pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan asas kebebasan berkontrak, pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” menunjukkan asas mengikatnya perjanjian (*Pacta sunt servanda*) dan pada kalimat “bagi mereka yang membuatnya” menunjukkan asas personalitas. Pasal 1338 ayat 3 merupakan sandaran asas itikad baik,²¹ sedangkan pasal 1339 menentukan asas kepatuhan dan kebiasaan. Namun menurut rutten,

²⁰Sanusi, *Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian, Tabir Hukum*, <http://tabirhukum.blogspot.co.id/2016/12/pengertian-perjanjian-dan-unsur.html> diakses pada tanggal 2 Maret 2021

²¹Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Op.Cit.* hal.78.

hanya ada tiga asas yang penting dalam hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid* atau *partijautonomie*) adalah asas yang menetapkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuk perjanjian. Asas ini disimpulkan juga dari pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Menurut Subekti bahwa tiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja baik yang sudah diatur ataupun belum diatur dalam undang-undang."

Asas konsensualisme yakni perjanjian sudah berlangsung atau mewujudkan sejak adanya kesepakatan para pihak. Maksudnya perjanjian sudah ada dan punya akibat hukum setelah ada kesepakatan dari pihak perihal hal pokok dan tidak mesti ada formalitas. Asas ini dimuat dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dewasa ini, ada upaya mewujudkan perjanjian konsesuil dalam bentuk perjanjian tertulis, baik di bawah tangan atau akta otentik. Hal ini guna memudahkan pembuktian bila dalam penerapannya melakukan pelanggaran.

Asas mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*) yakni perjanjian secara sah yang mengikat mereka yang derajatnya seperti undang-undang. Sehingga, para pihak terikat dan harus menjalankan perjanjian

yang sudah disepakati bersama lainnya janji tersebut mengikat para pihak seperti mengikatnya undang-undang.²²

Dalam pertumbuhan doktrin ilmu hukum, ditemukan tiga unsur dalam perjanjian, yakni:²³

- a. Unsur *essensialia* menurut J. Satrio adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian. Artinya unsur ini mutlak harus ada dalam suatu perjanjian sehingga tanpa keberadaannya maka suatu perjanjian tidak mungkin terbentuk. Misalkan suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal merupakan unsur *essensialia*. jika unsur ini tidak ada dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum dalam hal ini dianggap tidak pernah ada.
- b. Unsur *Naturalia* adalah unsur yang telah ditetapkan oleh undang-undang akan tetapi keberadaannya dapat digantikan dengan unsur atau syarat lain oleh para pihak. Untuk itu J. Satrio mengemukakan bahwa unsur *Naturalia* dari perjanjian adalah unsur yang oleh undang-undang diatur, akan tetapi oleh para pihak dapat dikesampingkan dengan menggantikan unsur tersebut menjadi unsur lain. Dengan demikian jelas bahwa unsur ini diatur berdasarkan hukum yang bersifat menambah/ mengatur bukan diatur oleh hukum yang bersifat memaksa.

²²Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan perancangan Kontrak*. Cetakan keenam. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta. hal.5.

²³Marilang. 2013. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Alauddin University Press, Makassar.hal. 176.

c. Unsur *aksidentalita* yakni unsur komplementer dalam perjanjian sebagai ketentuan yang bisa dikelola secara menyimpang oleh para pihak, sesuai kehendak para pihak sebagai syarat khusus yang ditentukan secara bersama oleh para pihak. Maka unsur ini pada dasarnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang wajib dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.

2. Perjanjian jual beli

Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457 Jual beli yang dianut didalam Hukum perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli belum memindahkan hak milik karena penjual baru berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan hak atas tanahnya dan pembeli berjanji dengan mengikatkan diri untuk membeli dan membayar harga jual beli. Adapun hak milik berpindah dari penjual kepada pembeli masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan atau levering.²⁴ Penyerahan diketahui ada dua yaitu penyerahan nyata (*feitelijk levering*) dan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) . Untuk penyerahan memiliki cara ditetapkan dengan suatu peraturan lagi.

²⁴Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta. hal. 86.

Dalam perdata barat agar hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli maka setelah dilakukannya jual beli harus diikuti dengan perbuatan hukum penyerahan yuridis yang dilakukan dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT atau pejabat yang berwenang dan selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan.

Adapun menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karenanya , tunai berarti harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²⁵

Membeli sebidang tanah sangat perlu dilakukan secara hati-hati, karena sangat banyak terjadi hal yang kurang menguntungkan dikemudian hari bagi pembeli (memunculkan kerugian), misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu:

²⁵Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi 1. Cetakan keempat. Sinar Grafika, Jsakarta. hal. 149.

Hal pertama, calon penjual berhak menjual tanah miliknya, artinya pemegang hak yang sah dari hak atas tanah. Bila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak menjual sendiri. Tapi bila terdiri dari dua orang atau lebih, maka semua pemegang hak itu berhak menjual tanah tersebut secara bersama-sama dan tidak bisa dilakukan sepihak saja. Hal itu karena jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak punya hak yakni batal demi hukum. Mulanya hukum menganggap tidak ada jual beli, sehingga pembeli sangat dirugikan.

Kedua, hal yang perlu diperhatikan adalah objek jual beli dapat dijual. Seseorang mungkin saja berhak menjual sebidang tanah dan juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi tidak atau belum menjual tanah tersebut. Misalkan seseorang mempunyai tanah bekas hak barat atau tanah bekas hak Indonesia yang pernah didaftar atau hak milik menurut UUPA, tapi karena belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, tanah itu belum dapat dijadikan objek transaksi jual beli. Penjual harus mengurus dan memperoleh sertifikat kepemilikan terlebih dahulu, setelah itu barulah dapat dilakukan transaksi jual beli terhadap objek tanah tersebut.

Hal ketiga yakni kewenangan bertindak dari penjual dan pembeli mesti jelas, kewenangan penjual untuk menjual, bisa saja seseorang berhak atas suatu hak atas tanah namun orang itu tidak berwenang menjualnya karena tidak terpenuhinya syarat tertentu, misalkan tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik dari seseorang yang sedang

berada dibawah pengampuan. Maka jual beli dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan tidak dapat dipungkiri bahwa kantor pendaftaran tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut. Mengenai penjual/pembeli yang bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa. Bila penjual/pembeli yakni orang, maka identitas berupa nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, dan tempat tinggal. Semuanya bisa dilihat dalam kartu tanda penduduk atau paspor. Bila penjual/pembeli yakni badan hukum, maka identitasnya berupa nama badan hukum, kedudukan, dan pengurusnya. Semua itu bisa dilihat dari anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak sesuai kuasa, maka kuasa khusus untuk menjual mesti ada. Lazimnya, kuasa hanya untuk mengurus dan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu mesti tegas untuk menjual tanah yang hendak dijual. Berikut persiapan yang mesti dilakukan dalam jual beli tanah:

- a. Perlu meneliti surat-surat yang terkait tanah yang hendak menjadi objek jual beli.
- b. Membuat kesepakatan perihal tanah dan harga.
- c. Melakukan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT.
- d. Mendafarkan hak untuk mendapat sertifikat kepemilikan.

Berikut mekanisme pelaksanaan jual beli oleh UUPA dengan peraturan pelaksanaannya:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli dengan menentukan sendiri segala sesuatunya, mencakup tanah dan juga harganya
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT, kepala kecamatan, Notaris, atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah.
- c) Jika tanah belum bersertifikat maka diharuskan kehadiran Kepala desa atau seorang anggota pemerintah desa, disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Tanah yang sudah bersertifikat dihadiri dua orang saksi, tidak harus kepala desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu maka dapat diminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e) Tanah yang akan dijual maka pembeli harus menyerahkan sertifikatnya dan apabila belum bersertifikat maka sebagai gantinya dibuatkan surat keterangan dari kepala kantor pertanahan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f) Apabila PPAT sudah merasa cukup akan persyaratan dan tidak ada halangan seperti persengketaan serta tidak ada keraguan, maka PPAT membuat Akta Jual Beli tanah tersebut.

g) Selanjutnya PPAT melakukan pendaftaran sampai mendapatkan sertifikat.

3. Perjanjian Pura-pura

Perjanjian pura-pura yakni tindakan pura-pura yang terjadi dalam perjanjian. Para pihak secara diam-diam dan sadar sudah melakukan perbuatan melawan hukum dari apa yang terjadi. Sederhananya. Ada persekongkolan antara pihak dalam perjanjian tersebut. Secara yuridis, perjanjian pura-pura yakni proses perbuatan lewat dua atau lebih pihak membuat seakan-akan sudah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, tapi secara diam-diam sepakat bahwa di antara mereka tidak akan berbentuk perjanjian atau akibat hukum dari perjanjian yang dilakukan. Maka terjadi perselisihan antara hasrat dengan realita, sehingga terjadi tindakan hukum pura-pura.

Perjanjian pura-pura merupakan perjanjian yang berisiko karena dapat menimbulkan kerugian bagi pihak. Maka dalam praktiknya PPAT harus cermat dan berhati-hati saat memberikan nasihat terkait dengan pembuatan akta. Bisa saja perjanjian yang disarankan sebenarnya merupakan perjanjian dengan Tindakan hukum pura-pura (perjanjian pura-pura). Dalam hal ini penting untuk mencermati causa perjanjian.

Perjanjian pura-pura (Tindakan hukum pura-pura) bisa diklasifikasikan sesuai situasi yuridis dari perbuatan hukum yang hendak disembunyikan akibat hukumnya dari pihak ketiga, yakni:²⁶

²⁶Herlien Budiono. *Op.Cit.* hal. 89.

- 1) Perjanjian yang terjadi bila para pihak menampakkan dan memberi kesan bagi pihak ketiga bahwa ada terjadi perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia dijanjikan di antara para pihak bahwa faktanya tidak ada perubahan dari situasi awal. Contohnya, si A dalam situasi terancam pailit, menjual barangnya dengan melakukan jual beli barang dan disepakati bahwa sebetulnya tidak ada peralihan hak dan semua barang yang sudah dijual tersebut tidak berpindah kepemilikan. Perjanjian tersebut dimaksudkan bahwa para pihak tidak ingin ada perubahan situasi. Dari contoh tersebut, status kepemilikan barang milik si A tidak berubah atas perjanjian tersebut.
- 2) Perjanjian yang terjadi bila para pihak membuat perjanjian yang diarahkan untuk menampakkan akibat hukum. Tapi, perjanjian itu dibuat untuk menyertai bentuk lain dari yang mestinya dibuat. Seperti dibuat perjanjian jual beli, tapi sebetulnya yang diinginkan dan dimaksudkan oleh para pihak yakni perjanjian hibah. Para pihak membuat perjanjian jual beli dengan syarat bahwa pembeli sebetulnya tidak membayar harga jual belinya. Pada perjanjian ini, para pihak ingin perubahan situasi atau tindakan yang tertuju pada akibat hukumnya. Artinya, ada kehendak dan pernyataan yang menyasar pada perubahan situasi atau peristiwa hukum, tapi para pihak membuat perjanjian dalam bentuk berbeda dari apa yang dikehendaki.

Akibat hukum dari perjanjian pura-pura (Tindakan hukum pura-pura) hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian selama muatan perjanjian dibuat terjadi kata sepakat dan tidak menyalahi undang-undang yang berlaku. Dapat diartikan bahwa segala hal dikemudian hari yang memunculkan kerugian bagi pihak ketiga dapat diatasi dikarenakan pihak ketiga yang mendapatkan perlindungan hukum sepanjang pihak ketiga tersebut beriktikad baik dan tidak mengetahui adanya Tindakan hukum pura-pura.²⁷

B. Akta, dan Kekuatan hukumnya

1. Pengertian akta dan bentuk akta

Akta dalam bahasa belanda disebut dengan *acte/akta* . dalam bahasa inggris disebut *act/ deed* yang memiliki arti :²⁸

- a. Perbuatan (*handeling*) atau perbuatan hukum (*rechtschandeling*) yang merupakan pengertian secara luas
- b. Suatu tulisan yang dibuat guna sebagai bukti perbuatan hukum, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian atas sesuatu.

Menurut R. Subekti dan Tjitrisoedibio dalam Kamus Hukum menyatakan bahwa kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum* yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.²⁹

²⁷ *Ibid.*

²⁸Alfatika Aunuriella Dini. 2011. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat di Hadapan Notaris*. Unisba, Yogyakarta. hal.57.

²⁹R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. 1980. *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita. Jakarta. hal.9.

A.Pittlo yang dikutip Suharjono. mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat, untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁰

Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Akta adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan pasal 1870 KUHPerdara dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

Akta autentik merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, juga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benaran tidak dapat dibuktikan.

Akta sebagai salah satu alat pembuktian yang menjamin kepastian hukum, bentuknya telah diatur dalam perundang-undangan. Adapun bentuk akta berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab undang- Undang Hukum Perdata, dibedakan atas:

³⁰Suharjono. 1995. *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Desember. Jakarta. hal.43.

- a. Akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

Berdasarkan pasal diatas, akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi unsur-unsur akta autentik karena PPAT adalah pejabat umum dan memiliki wilayah kerja.

- b. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta dibawah tangan merupakan akta yang dimaksudkan oleh para pihak-pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang PPAT atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdata

Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping memiliki tugas, juga memiliki kewenangan. Adapun kewenangan PPAT adalah membuat akta. Akta yang dibuat PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak

didalam daerah kerjanya. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi, diantaranya:³¹

1. Sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan kabupaten/ kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang diberi kewenangan untuk membuatnya memiliki fungsi sebagai alat bukti. Menurut Sudikno Mertokusumo dan Bambang Sugeng A.S yang dikutip Urip Santoso, alat bukti yang dimaksudkan adalah: ³²

1. Bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian.
2. Bukti saksi, kesaksian adalah kepastian yang diberikan oleh seseorang kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil di persidangan.

Menurut pasal 1895 KUHPerdara, pembuktian dengan saksi diperkenankan dalam segala hal kecuali oleh peraturan perundang-

³¹Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Prenamedia Group, Jakarta. hal.126.

³²*Ibid*, hal.127.

undangan ditentukan lain. Hampir dalam setiap perkara, alat bukti saksi memegang peranan. Peranan yang diharapkan dari saksi ialah memberikan keterangan yang benar agar hakim/ pengadilan sampai pada fakta yang benar pula.³³

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:³⁴

- a) Lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan
- b) Lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

³³Bambang sugeng A.S. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Kencana- Prenadamedia, Jakarta. Hal. 72.

³⁴Hatta Isnaini Wahyu Utomo. *Op.Cit.* hal.116.

2. Kekuatan Mengikat Akta

Kekuatan mengikat akta terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, yaitu PPAT yang secara khusus telah diberikan wewenang untuk membuat akta. Akta PPAT yang merupakan Akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna merupakan bukti yang cukup untuk kedua pihak dan orang-orang yang mendapat hak dari pada akta autentik tersebut.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun, PPAT mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya. Sebagaimana akta adalah perjanjian para pihak yang mengikat bagi mereka yang membuatnya, sehingga jelas bahwa akta memiliki kekuatan hukum dalam hal saling terikatnya para pihak untuk menjalankan hak dan kewajiban masing-masing yang dituangkan dalam akta.

Selain kekuatan mengikat akta yang terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, kekuatan mengikat akta juga dapat dilihat dari adanya konsensus dari para pihak. sebagaimana kesepakatan

mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang berkesesuaian dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tidak selalu dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.³⁵

Kehendak para pihak adalah menjadi dasar perjanjian. Terjadi perbuatan hukum berdasar pada konsensualisme (sepakat),³⁶ dengan kebebasan untuk membuat perjanjian dengan siapapun juga, menentukan isi perjanjian, menentukan bentuk perjanjian, memilih hukum yang berlaku bagi perjanjian yang bersangkutan sehingga kesepakatan menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian yang dituangkan dalam akta sebagaimana layaknya diatur oleh undang-undang (*pacta sunservanda*). Segala yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka. Asas ini yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Hal tersebut bukan saja kewajiban moral tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.

3. Sebab Kebatalan Akta

Akta adalah perjanjian antara para pihak yang saling mengikatkan diri, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Sebagaimana terurai dalam pasal 1320 KUHPerdara:

- “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:
1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

³⁵Agus Yudha Hernoko, 2013. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil*. Kencana, Jakarta. hal.162.

³⁶*Ibid.*

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan merupakan syarat mutlak terwujudnya perjanjian. Bentuk dari kesepakatan yakni adanya penawaran dan juga penerimaan atas penawaran yang dilakukan dengan tegas maupun tidak tegas oleh para pihak. Penawaran diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Sedangkan penerimaan merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawari.³⁷ Penawaran dan penerimaan ini harus dimengerti dan dipahami oleh para pihak. Kesepakatan terjadinya dengan berbagai cara, diantaranya ialah dengan cara tertulis, lisan, dengan menggunakan simbol-simbol tertentu, hingga dengan berdiam diri.

Kecakapan yang dimaksud diatas adalah dalam mengadakan perjanjian maka seseorang tersebut berumur 21 keatas atau berumur dibawah 21 tahun namun telah menikah atau tidak dibawah pengampuan (dianggap cakap hukum).

Suatu hal tertentu yang dimaksud adalah objek perjanjian jelas dan telah disepakati oleh para pihak. Objek tersebut dapat berupa barang, jasa, maupun berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang terkadang berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.

³⁷M.Lutfhan Hadi Darus. 2016. *Hukum Notariat dan tanggung jawab notaris*. UII Press Yogyakarta, Yogyakarta. Hal.97.

Suatu sebab yang halal yang dimaksud bukan definisi dalam hukum islam, akan tetapi suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian yang tidak bertentangan peraturan perundang-undangan yang ada.

Menurut subekti dalam bukunya M.Lutfan Hadi, keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan kedalam: ³⁸

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif)
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif meliputi kesepakatan secara bebas dari pihak yang melakukan perjanjian, dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk melaksanakan perjanjian haruslah sesuatu hal yang halal atau tidak terlarang dan diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu dari keempat syarat ini maka dapat menyebabkan cacat dalam perjanjian sehingga perjanjian mendapat sanksi pembatalan. Bentuk pembatalan dalam hal ini adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

³⁸Ibid, hal. 134.

Perbedaan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam 2 kelompok ini dikategorikan, apabila tidak memenuhi syarat kelompok subjektif maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat yang objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.³⁹

Teori pada umumnya menyatakan bahwa dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif tidak terpenuhi, yaitu perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Syarat ini diwujudkan dalam akta. Jika syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif ini maka atas permintaan salah satu pihak akta tersebut dapat dibatalkan atau dimintai pembatalan. Pembatalan terhadap akta adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari para pihak yang oleh undang-undang dibenarkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang menuntut dan akibat dari pembatalan akan membuat keadaan seperti semula yaitu tidak adanya lagi perbuatan hukum yang terjadi diantara pihak.

Namun berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut diatas, khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, sudah dengan jelas menunjukkan apabila tidak ada kesepakatan para pihak, tidak terjadi perjanjian. Maka apabila terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, pun masih ada

³⁹Habib Adjie. 2015. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. PT. Refika Aditama, Bandung. hal. 65.

kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai itu mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan . Maka hal yang seperti itu yang dapat dibatalkan. Termasuk karena keliru khilaf dan penipuan memungkinkan perjanjian dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Hal ini dikarenakan syarat sepakat itu harus murni dan bebas. Murni berarti lahir dari dirinya sendiri dalam artian bahwa lahir dari hati dan pikirannya sendiri, sedangkan bebas itu tidak ada pengaruh baik itu dari dalam ataupun dari luar.

Adapun jika syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah sejalan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam akta, syarat objektif dicantumkan dalam isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Pasal 1338 KUHPerdara juga diberlakukan bukan hanya pada saat ditandatanganinya dan dilaksanakan perjanjian, tetapi juga pada saat

sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.⁴⁰ Dan mengenai membatalkan akta berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, oleh sebab itu harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta.

4. Tahapan Pembuatan Akta

Pada pembuatan akta dihadapan PPAT perlu memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sebelum akta dibuat, PPAT harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Ungensi Akta PPAT sebagai Akta otentik mengharuskan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta untuk berpengetahuan luas terkait perjanjian agar memudahkan PPAT dalam membuat akta perjanjian dalam bentuk apapun selama tidak menyalahi aturan. Hal yang sangat perlu untuk diperhatikan oleh PPAT yakni memastikan kepada klien terkait:

1. Ruang lingkup terkait perjanjian yang akan dibuat
2. Semua data mengenai para pihak, demikian juga semua peraturan yang terkait dengan materi dan substansi perjanjian
3. Hak dan kewajiban yang akan dirumuskan dan dituangkan dalam perjanjian

Dalam pembuatan akta perlu membangun struktur akta antara lain:

⁴⁰Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian*. cetakan ke 3. Prenade media, Jakarta. hal.9.

1. Latar belakang yang akan diperjanjikan.
2. Identifikasi para pihak (subjek hukum).
3. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan.
4. Membuat kerangka akta.
5. Merumuskan substansi akta yakni:
 - a. kedudukan para pihak
 - b. batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum
 - c. hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya
 - d. pilihan hukum dan pilihan pengadilan
 - e. klausula penyelesaian sengketa
 - f. kaitannya dengan akta yang lain (jika ada)

PPAT dalam melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT dilakukan dikantornya dengan dihadiri oleh para pihak/ kuasanya yang ditunjuk melakukan perjanjian. Selain dari pada itu, PPAT perlu membuat klien memahami segala isi perjanjian agar tidak ada lagi kesalahpahaman antara pihak dan tidak munculnya sengketa dikemudian hari dengan memperhatikan bahwa akta yang dibuat PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akta perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian. Adanya asas konsensualisme, perjanjian telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Untuk kebutuhan mengenai pelayanan masyarakat agar dapat menjangkau tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya diluar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT. PPAT boleh membuat akta diluar kantornya hanya jika salah satu pihak dalam perbuatan hukum tersebut (perjanjian) tidak dapat datang ke Kantor PPAT dengan alasan yang sah dan dalam pembuatan akta tersebut para pihak benar-benar hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

C. Akibat Hukum dari suatu perjanjian

1. Causa yang diperbolehkan

Pengertian sebab atau *causa* yang dibolehkan atau tidak dilarang tidak dijelaskan didalam pasal 1320 KUHPerdara. Oleh sebab itu untuk memahami pengertian sebab atau *causa* yang dibolehkan perlu merujuk pada doktri atau pendapat ahli hukum perjanjian/ kontrak dan yurisprudensi yang ada.

Pembahasan tentang *causa* sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat keempat, mengadopsi syarat *causa* dari *Code Civil* Prancis yang bersumber dari pandangan Domat dan Pothier.

Vollmar berpendapat, *causa* yang dibolehkan adalah maksud atau tujuan isi perjanjian. Subekti juga menjelaskan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian *causa* merupakan prestasi dan kotraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.⁴¹

⁴¹Luthfan Hadi Darus. *Op.Cit.* hal.102

Herlin Budiono dikutip oleh M.Lutfan Hadi menjelaskan bahwa *causa* dalam ilmu hukum mengandung pengertian sebagai dasar yang melandasi hubungan hukum dibidang kekayaan. Suatu kontrak/perjanjian hanya akan mempunyai akibat hukum jika memenuhi dua syarat :⁴²

- a. Tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas/ patut
- b. Tujuan perjanjian mengandung sifat yang sah

Perjanjian yang tidak memenuhi dua syarat ini tidak akan menimbulkan akibat hukum mengikat para pihak karena perjanjian menurut undang-undang tidak mempunyai kausa.⁴³

Pengertian kausa yang dibolehkan ada yang menterjemahkan sebab yang halal. Beberapa sarjana mengajukan pemikirannya antara lain Wirjono Prodjodikiro yang memberikan pengertian sebab sebagai maksud atau tujuan perjanjian.

Berbeda dengan pendapat Ahmadi Miru bahwa perlu memisahkan antara kausa perjanjian dan motif perjanjian, motif ini bersifat subjektif, motif merupakan tujuan salah satu pihak atau masing-masing pihak yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian, contoh dalam jual beli, pembeli memiliki tujuan dan penjual memiliki tujuan, sedangkan saat

⁴²*Ibid.*

⁴³*Ibid.*

tujuan itu diwujudkan oleh para pihak maka itulah yang disebut dengan kausa, artinya para pihak tahu.⁴⁴

Pengertian kausa atau sebab sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPerdara harus dihubungkan dalam konteks pasal 1335 dan 1337.⁴⁵

Pasal 1335 KUHPerdara menegaskan suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian atau kontrak tersebut harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Selanjutnya dalam pasal 1337 KUHPerdara menyatakan, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan kedua pasal diatas, suatu akta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila isi akta :⁴⁶

- a. Tidak mempunyai kausa
- b. Kausanya palsu
- c. Kausanya terlarang

Tidak mempunyai kausa berarti suatu perjanjian tanpa sebab yang berarti bahwa perjanjian yang tidak memiliki isi sama sekali. Misalnya

⁴⁴Ahmadi Miru, "*mencermati keabsahan perjanjian*" yang disampaikan pada seminar departemen hukum keperdataan fakultas hukum unhas. Pada 4 November 2021. Dapat diakses https://youtu.be/n2zjd9bym_E

⁴⁵*Ibid.*

⁴⁶Marilang. 2013. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Alauddin University Press, Makassar. hal.176.

perjanjian sewa menyewa rumah sementara tidak ada rumah yang akan disewakan.⁴⁷

Menurut Ahmadi Miru, perjanjian tidak mempunyai kausa adalah perjanjian yang sejak awal perjanjian tersebut tidak dapat dapat dilaksanakan.⁴⁸

Perjanjian yang kausanya palsu dapat terjadi apabila seseorang dengan kuasa orang lain mengadakan perjanjian jual beli, dimana surat kuasanya adalah palsu atau tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.⁴⁹ Sejalan dengan pendapat Ahmadi Miru perjanjian yang kausanya palsu adalah kausa yang dikemukakan halal, tapi kausa yang sebenarnya terlarang, dalam hal ini ada kepalsuan dalam kausanya yakni apa yang disebutkan dalam perjanjian seolah olah dibolehkan namun sebenarnya tujuan dari perjanjian itu adalah terlarang.⁵⁰

Perjanjian yang kausanya terlarang meliputi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian terlarang dapat ditinjau dari tiga aspek yaitu :⁵¹

a. Subtansi perjanjian yang terlarang

Dalam kaitannya aspek subtansi dapat dikemukakan contoh mengenai pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas tanah. Dalam perjanjian ini dikatakan mengandung kausa yang dilarang sebagaimana

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Ahmadi Miru. *Op.Cit.*

⁴⁹ Marilang. *Op.Cit.* hal. 176

⁵⁰ Ahmadi Miru. *Op.Cit.*

⁵¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op.Cit* hal. 183.

instruksi dalam negeri nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

b. Pelaksanaan perjanjian yang terlarang

Mengenai perjanjian yang terlarang dapat dikemukakan contoh bahwa Jual beli kayu bulat tidak dilarang namun jika diekspor keluar negeri menjadi terlarang, karena adanya larangan ekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi batal demi hukum jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu keluar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak.

c. Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang

Maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi undang-undang atau menghindari ketentuan undang-undang. Motivasi membuat perjanjian yang dilarang dikenal dengan perjanjian simulasi.

Adapun mengenai sebab bertentangan dengan ketertiban umum perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan asas pokok fundamental dari tatanan masyarakat. Mengenai hal ini dapat dikemukakan contoh mengenai bentuk pelanggaran ketertiban umum, yaitu kuasa menjual yang dibuat untuk menjamin perjanjian utang piutang, tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara suka rela dari pemberian jaminan atau debitur dan kausa menjual ini menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum karena merupakan penyelundupan

hukum terhadap larangan yang bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum.⁵²

Bertentangan dengan kesusilaan adalah perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan suatu masyarakat dan kesusilaan ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu. Herlien Budiono, telah memberi contoh pelanggaran terhadap kesusilaan yaitu perjanjian antara suami istri yang akan bercerai dengan pembayaran sejumlah uang.⁵³

2. Causa yang bertentangan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati

Kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati mewajibkan setiap orang dalam memenuhi kepentingannya untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Pemenuhan kepentingan seseorang haruslah dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak berbahaya bagi kepentingan warga dan masyarakat yang lain. Dalam melaksanakan kepentingan tersebut seseorang haruslah memperhatikan norma-norma kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati, sehingga tindakannya tidak boleh membahayakan atau merugikan orang lain. Kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang dimaksud disini bertujuan agar sedapat mungkin Pejabat memberikan pemecahan atas permasalahan yang dihadapi kliennya melalui nasihat dan penyuluhan hukumnya.⁵⁴ Disamping menghasilkan suatu akta autentik yang sah menurut hukum, akta tersebut juga dapat dipergunakan

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

dikemudian hari oleh kliennya sebagai bukti atas haknya. Sikap kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati ini dapat diwujudkan dalam bentuk memberikan bantuan atau nasihat hukumnya. Pejabat diwajibkan untuk memberikan penjelasan-penjelasan dari sisi yuridis mengenai permasalahan yang dihadapi klien, tidak terkecuali konsekuensi-konsekuensi hukum apa yang mungkin terjadi secara yuridis dan dapat diprediksikan. Sehingga sedapat mungkin upaya ini dapat menunjukkan adanya langkah antisipatif terhadap akta autentik yang akan dihasilkannya merupakan akta autentik yang sah dan dapat berperan sebagai alat bukti yang sempurna.

Dalam kasus pembuatan akta yang cacat hukum, dalam hal ini kewajiban pejabat untuk menjelaskan dan menunjukkan kelemahan-kelemahan atau kekurangan yang terdapat dalam suatu akta autentik yang dilakukan, sehingga tindakan PPAT tersebut tidak membahayakan atau merugikan orang lain. Dan apabila tindakan tersebut merugikan orang lain, maka dapatlah dikatakan bahwa Pejabat tersebut telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Pada intinya prinsip dari syarat *causalitas*, bahwa secara normal kerugian yang diderita para pihak adalah akibat dari perbuatan pejabat tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa perbuatan Pejabat yang bersangkutan melanggar hukum. Secara normal, perbuatannya itu mengakibatkan timbulnya kerugian karena Pejabat tersebut dianggap telah mengetahui atau seharusnya mengetahui keadaan sekitar akibat.

Seorang pejabat yang membuat akta cacat hukum , atas perbuatannya tersebut telah menimbulkan kerugian bagi kliennya mengingat seorang pejabat mengetahui atau seharusnya mengetahui, bahwa pembuatan akta yang cacat hukum akan dibatalkan oleh pengadilan dan seharusnya mengetahui juga konsekuensi dari pembuatan akta tersebut. Frase mengetahui atau seharusnya mengetahui ditekankan, dengan alasan bahwa seorang pejabat tidak mengatakan, bahwa dirinya tidak mengetahui adanya larangan tersebut berikut konsekuensinya, asal pembuatan akta tersebut disepakati para pihak, sebagai pembelaan diri. Seorang pejabat dituntut harus mengetahui mengingat seorang Pejabat sebelum memasuki dunia praktek telah dibekali kemampuan praktis maupun teoritis.

D. Kewajiban, Larangan dan Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵⁵ Pengertian PPAT disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

⁵⁵Effendi Peranginangin. 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Press, Jakarta. hal.436.

1. Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
3. Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.
4. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
5. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

rumah susun.

Dari semua peraturan perundang-undangan diatas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Walaupun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Adapun maksud pejabat umum itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.⁵⁶

PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan.

H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.⁵⁷

Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi.⁵⁸

1. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu
2. Subjek yang diatur, yaitu para pihak

⁵⁶Boedi Harsono.2003. Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria isi dan Pelaksanaan. Djambatan, Jakarta. hal. 486.

⁵⁷H. Salim, HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. RajaGrafindo, Jakarta. hal.90.

⁵⁸*Ibid.*

3. Objek kewenangannya

Berdasarkan pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. PPAT adalah seorang yang memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksudkan diatas sebagaimana disebutkan pada pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pemabgian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana ddimaksudkan pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan

sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

1. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT telah termaktub dalam pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2006 juncto Peraturan kepala Badan Pertanahan Nomor 23 tahun 2009, yaitu :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, 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, kantor wilayah, dan kepala kantor pelayan pajak bumi dan bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal
5. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dalam pasal 28 ayat 1 dan ayat 2 kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada kepala kantor pertanahan:
 - a. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada kepala kantor pertanahan
 - b. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada kepala kantor pertanahan
6. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah
7. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau libur resmi dengan jam paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat

8. Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
9. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/ stempel jabatannya kepada kepala kantor wilayah, bupati/ walikota, ketua pengadilan negeri, dan kepala kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan
10. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
11. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh kepala badan
12. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan

Kewajiban PPAT menurut pasal 39 dan pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah:⁵⁹

- a. Kewajiban untuk menolak membuat akta:
 - 1) Bidang tanah yang sudah terdaftar, atau ketidaksesuaian sertifikat dengan daftar yang ada pada BPN
 - 2) Bidang tanah yang belum terdaftar
 - 3) Salah satu pihak tidak memenuhi syarat sebagai penghadap
 - 4) Salah satu pihak berindak atas kuasa mutlak
 - 5) Untuk perbuatan hukum yang belum diperoleh izin pejabat/ instansi berwenang
 - 6) Objek perbuatan hukum dalam sengketa
 - 7) Tidak terpenuhinya syarat lain/ dilanggar larangan peraturan perundang-undangan yang telah ditentukan
- b. Kewajiban memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang bersangkutan bahwa PPAT menolak membuat akta beserta alasannya
- c. Kewajiban menyampaikan dokumen dan akta ke BPN untuk didaftar selambat-lambatnya 7 hari kerja
- d. Kewajiban menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada para pihak apabila akta telah ditandatangani para pihak telah disampaikan ke BPN

2. Larangan PPAT

Ada beberapa larangan terhadap PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya . larangan ini merupakan perbuatan atau kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh PPAT karena apabila dilakukan maka PPAT

⁵⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. *Op.Cit.* hal.92.

akan terkena sanksi. Hal-hal itu tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang harus dihindari dalam menjalankan jabatannya yakni:

1. PPAT dilarang membuat akta terhadap suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua yang menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain (pasal 23 ayat 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT)
2. PPAT dilarang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun diluar wilayah kerjanya (pasal 4 ayat 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT *j.o* pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006)
3. Merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai Negeri Sipil atau Pegawai BUMN/ BUMD (pasal 7 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT)
4. Memungut honorarium lebih dari 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, termasuk uang jasa honorarium saksi melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum didalam akta (pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 tahun

2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT)

5. Memiliki lebih dari satu kantor dalam daerah kerjanya (pasal 20 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT)
6. Lain-lain larangan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan larangan tersebut diatas, terdapat sanksi jika menyalahinya. Pada ketentuan pasal 1 angka 14 kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa sanksi adalah suatu hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan dalam menegakkan kode etik,⁶⁰ yang dalam pasal 6 kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

1. Teguran
2. Peringatan
3. *Schorshing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

⁶⁰Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta tanah.

Sebagaimana sanksi yang telah terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota tersebut. Berdasarkan hal tersebut, organisasi perkumpulan yang memiliki kewenangan menjatuhkan sanksi, dapat melaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bahan pertimbangan untuk memberikan sanksi administrasi yang lebih tegas.

Sanksi administrasi terberat yang dapat dijatuhkan oleh BPN adalah pemberhentian dengan tidak hormat PPAT dari jabatannya, apabila dilihat dari pasal 10 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT menyebutkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dengan dijatuhi hukuman kurungan/ penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pemberhentian PPAT karena alasan tersebut dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada menteri. Lebih lanjut dijelaskan pada pasal 28 ayat 2 Perkaban Nomor 1 tahun 2006 *Juncto* Perkaban Nomor 23 tahun 2009, PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPA, yakni:

1. Dijatuhi hukuman kurungan/ penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana
2. Melanggar kode etik

Sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat yakni dikeluarkannya surat keputusan dari BPN yang merupakan kategori sebagai sanksi administratif. Sanksi ini dimaksudkan agar PPAT dapat bertindak benar sehingga produk PPAT berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum lainnya dalam bidang pertanahan. Penjatuhan sanksi administratif harus berdasarkan prosedur atau hukum acara yang mengatur bagaimana sanksi tersebut dapat dijalankan, baik mengenai pejabat maupun instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi, tata cara pemanggilan serta pemeriksaan dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT yang dijatuhi sanksi administratif.⁶¹

3. Pertanggungjawaban hukum PPAT

PPAT atas pekerjaannya memiliki tanggungjawab penuh sehingga dituntut bekerja secara profesional sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan. Adapun tanggungjawab berdasarkan hukum yakni semua akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika, moral dalam melakukan suatu

⁶¹Habib Adjie. 2009 *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hal.260.

perbuatan⁶². Dalam kamus hukum juga dijelaskan bahwa tanggungjawab adalah suatu yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah bersangkutan dalam melakukan perbuatan itu memiliki unsur kesalahan atau tidak.⁶³

Pertanggungjawaban menurut Sugeng Istanto adalah kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atau pengembalian atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁶⁴

Dua istilah mengenai pertanggungjawaban dalam kamus yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk pada hampir semua karakter risiko atau sebuah tanggungjawab yang pasti bergantung atau meliputi semua hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* adalah hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan yang juga meliputi kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Atau penjelasan sederhanya, *Liability* adalah

⁶²Soekidjo Notoatmojo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Renika Cipta, Jakarta. hal.45.

⁶³Charlie Rudayar. *Kamus Hukum (Edisi Lengkap)*. Pustaka Mahardika, Surakarta. hal. 391.

⁶⁴Sugeng Istanto. 2014. *Hukum Internasional*. Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. hal. 77.

tanggungjawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan *responsibility* adalah pertanggungjawaban politik.⁶⁵

Menurut Abdulkadir muhammad tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi atas beberapa teori :⁶⁶

- a. Tanggungjawab perbuatan melanggar hukum yang dilakukan sengaja (*Intertional tort liability*), artinya ialah tergugat mengetahui bahwa yang dilakukannya akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggungjawab perbuatan melanggar hukum karena kelalaian (*negligence tort liability*) yang didasarkan konsep kesalahan dan berkaitan dengan moral dan hukum
- c. Tanggungjawab mutlak perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan yang didasarkan pada perbuatan baik secara sengaja maupun tidak. Artinya ialah meskipun bukan pertanggungjawaban hukum yang dilaksanakan jika adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara. Perbuatan melanggar hukum yang dimaksudkan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

⁶⁵H.R Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal.335-337.

⁶⁶Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditnya Bakti, Bandung. hal.503.

Dalam ilmu hukum ada tiga kategori tanggungjawab atas dasar kerugian yang ditimbulkan pada orang lain:⁶⁷

a. Tanggungjawab kesalahan (*schuld aansprakelijkheid*)

Teori ini meliputi melanggar hukum dan kesalahan. Kesalahan mencakup sifat melanggar hukumnya perbuatan, oranglain bertanggungjawab atas kerugian yang merupakan akibat pelanggaran suatu norma (perbuatan melanggar hukum) dan pelakunya dapat disesali karena melanggar norma tersebut (kelalaian).

b. Tanggungjawab kesalahan dengan pembalikan beban pembuktian

Maksud teori ini apabila dalam keadaan normal pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa pelaku telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka disini pelanggaran norma dianggap ada dan selanjutnya mewajibkan pelaku meniadakan anggapan atau persangkaan yang menunjukkan bahwa ia tidak berbuat melanggar hukum

c. Tanggungjawab resiko

Maksud teori ini bahwa majikan bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya yang dilakukan dalam ruang lingkup tugasnya

⁶⁷Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op.Cit.* hal. 37-38

E. Landasan teori

Landasan teori merupakan suatu model yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu. Teori secara logis melakukan dokumentasi dari riset-riset sebelumnya yang terdapat pada suatu area masalah yang sama secara umum.⁶⁸

Landasan teori ini, dibutuhkan sebagai landasan berpikir yang bersumber dari suatu teori untuk memecahkan permasalahan dalam sebuah penelitian yang berfungsi sebagai kerangka acuan yang dapat mengarahkan suatu penelitian. Landasan teori dapat berupa teori hukum baik yang berupa teori-teori hukum umum (biasanya digunakan sebagai *grand theory*) maupun teori-teori hukum khusus. Selain itu, dalam beberapa hal dikemukakan juga beberapa konsep, asas dan atau doktrin untuk melengkapi landasan untuk membahas masalah penelitian. Selanjutnya sebagai pijakan dalam mewujudkan kebenaran ilmu hukum yang bersifat *consensus* yang diperoleh lewat upaya penelusuran (*controleurbaar*).

Dalam literatur lain yang menyebut sebagai kerangka teoritik, dinyatakan bahwa: kerangka teoritik dalam penulisan karya ilmiah hukum mempunyai 4 (empat) ciri, yaitu teori-teori hukum, asas-asas hukum, doktrin hukum, dan ulasan pakar hukum berdasarkan pembedaan kekhususannya. Dalam membahas rumusan masalah dalam penelitian ini digunakan beberapa teori sebagaimana dikemukakan sebagai berikut:

⁶⁸Irwansyah. 2020. *Penelitian Hukum*. Mirra buana media, Yogyakarta. hal. 288.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian yakni sesuatu yang sudah pasti bertalian dengan ketentuan atau ketetapan. Hukum pada dasarnya harus adil dan pasti. Adil yakni penunjukan perilaku mesti menopang tatanan yang dianggap wajar. Bersifat adil dan dijalankan dengan pasti maka hukum bisa menjalankan fungsinya. Kepastian hukum yakni pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁶⁹

Kepastian hukum secara normatif yakni peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti sebab mengelola dengan jelas dan logis. Jelas artinya tidak memicu keraguan dalam multitafsir, dan logis yakni menjadikan suatu sistem norma lain sehingga tidak bertabrakan dan memicu konflik norma. Kepastian hukum merujuk pada berlakunya hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang penerapannya tidak bisa dipengaruhi oleh situasi yang subjektif. Kepastian secara faktual menguraikan hukum.

Selaras dengan Gustav Radbruch bahwa ada 4 hal dasar perihal kepastian hukum yakni hukum positif, hukum itu mengacu pada fakta atau hukum yang ditetapkan, realita fakta diformulasikan dengan jelas sehingga tidak memicu kekeliruan dalam memaknai, di samping mudah dijalankan,

⁶⁹Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta. hal.59.

hukum positif tidak leluasa berubah.⁷⁰ Kepastian hukum yakni jaminan terkait hukum. Norma berfungsi sebagai aturan yang ditaati.

Bila dikaitkan dengan perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPerdara, serta hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, berpusat pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar perjanjian bisa memberi kedudukan yang sama antara subjek hukum terkait. Kepastian memberi keterangan dalam melakukan perbuatan hukum saat menjalankan perjanjian jual beli.

Adapun maksud penulis menggunakan teori ini adalah untuk menjamin kepastian hukum dari akta yang dibuat dengan tujuan untuk pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli yang telah disepakati dengan dilakukannya penandatanganan kedua belah pihak. Perjanjian jual beli dibuat para pihak yakni sebagai undang-undang yang berlaku bagi mereka yang membuatnya yang tentu saja terdapat kepastian hukum atas perbuatan hukum apa yang sebenarnya terjadi. Kepastian hukum di sini yakni kekuatan mengikat akta jual beli tanah berkaitan perihal causa dari perjanjian yang harus jelas sehingga status objek tanah dan bangunan yang didapat dari perjanjian sesuai dengan apa yang diperjanjikan, dan akta jual beli sebagai alat bukti tertulis memiliki kekuatan pembuktian dalam persidangan.

⁷⁰M Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, *Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstitusi Penalaran Positivisme Hukum*, Universitas Diponegoro, Jurnal Crepido, Juli 2019, Volume 01, Nomor 01, hal.13.

b. Teori tanggung jawab

Tanggungjawab adalah seseorang harus menanggung segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.⁷¹

Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggungjawab adalah sebuah konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum. Menurutnya, seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum dengan adanya sanksi atas perbuatannya yang bertentangan.⁷² Selanjutnya Hans Kelsen menjelaskan ada empat hal mengenai tanggungjawab, yakni sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban individu, dimana seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang diperbuatnya.
2. Pertanggungjawaban kolektif, dimana seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang telah diperbuat orang lain.
3. Pertanggungjawaban atas kesalahan yang berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya secara sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

⁷¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op,Cit.* hal.15.

⁷² Bachtiar dan Tono Sumarna, *Pembebanan Tanggungjawab Perdata Kepada Kepala Daerah Akibat Wanprestasi Oleh Kepala Dinas*, Jurnal Yudisial, Agustus 2018, Volume 11, Nomor 2, hal.121.

4. Pertanggungjawaban mutlak, berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak disengaja dan tidak diperkirakannya kerugian.

Pada penelitian ini, penulis menggunakan teori ini untuk mengetahui akibat hukum dari akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura, dalam hal ini akibat hukum yang tidak hanya kepada para pihak yang sepakat dalam akta jual beli tersebut tapi juga mencakup akibat hukum kepada PPAT yang telah membuat akta jual beli berdasarkan perjanjian pura-pura itu. Sebagaimana ada akibat yang telah diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum dalam hal ini akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura pura. Sebagaimana diketahui bahwa Akibat hukum ada tiga jenis yaitu:⁷³

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.
3. Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi dibidang hukum keperdataan.

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Peristiwa hukum dan perbuatan hukum menimbulkan akibat hukum, yaitu akibat yang diatur

⁷³Achmad Ali. 2015. *Menguak Tabir Hukum*. Edisi Kedua. Kencana, Jakarta. hal. 275.

oleh hukum. Suatu peristiwa hukum dapat menimbulkan beberapa akibat hukum. Untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka perlu diperhatikan adalah:

- 1) Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum
- 2) Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang)

F. Kerangka Pikir

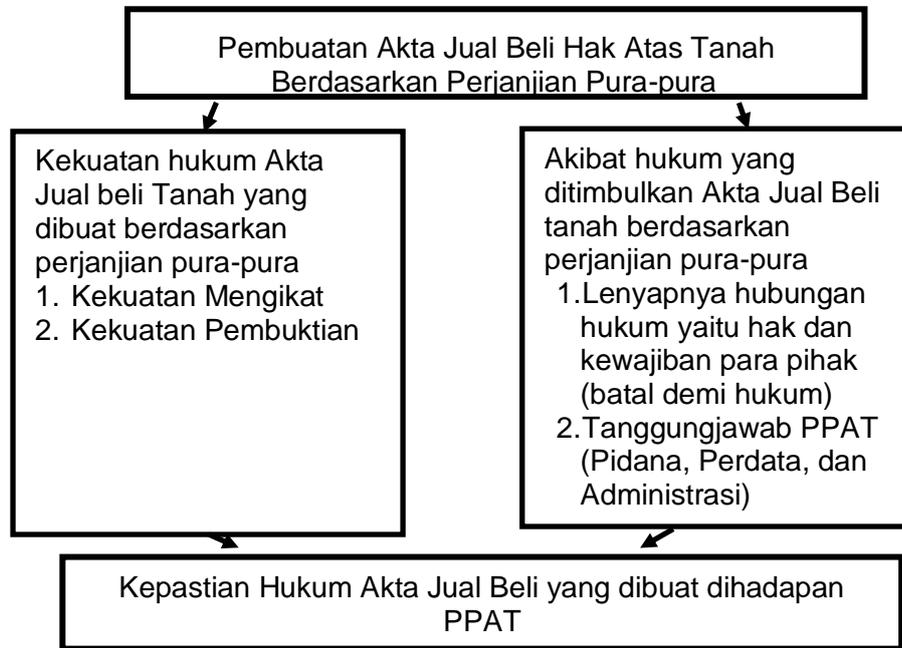
Pembuatan akta jual beli oleh atau dihadapan PPAT adalah hal yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan. Hakikatnya, PPAT membuat Akta Jual beli tanah berdasarkan prinsipnya, yaitu lunas dan dengan tujuan untuk pengalihan hak atas tanah. Artinya bahwa akta jual beli dibuat saat semua proses jual beli telah terlaksana, dibuktikan adanya pembayaran yang diikuti dengan penyerahan objek. Namun pada beberapa praktek yang terjadi dilapangan, terjadi hal yang sebaliknya. Terdapat Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT yang hanya sebagai formalitas saja. Sebagaimana kasus yang dikaji oleh peneliti terkait pembuatan akta jual beli oleh PPAT ASC di Balikpapan. PPAT ASC yang merupakan tergugat II dalam perkara nomor 159/ Pdt.G/ 2018/ PN. Bpp, membuat akta jual beli berdasarkan keinginan dari penghadap, yakni Abdul Hakim Rauf dan Jovinus Kusumadi. Berawal dari keduanya yang

akan melakukan pendanaan perusahaan yang telah mereka dirikan, sehingga bersepakat untuk mencairkan kredit di Bank yang akan dilakukan oleh Jovinus Kusumadi dengan menggunakan 3 sertifikat milik Abdul Hakim Rauf (selaku pemberi jaminan), Sehingga untuk memudahkan proses tersebut maka keduanya mengadakan perjanjian jual beli untuk balik nama ketiga sertifikat Abdul Hakim Rauf menjadi Jovinus Kusumadi namun tidak terjadi pembayaran dan penyerahan objek sebagaimana jual beli seharusnya. Selain itu keduanya juga bersepakat bahwa akan membatalkan ketiga akta jual beli apabila pengkreditan di Bank tidak berhasil. Hal itu terbukti dengan ketiga akta jual beli antara Abdul Hakim Rauf kepada Jovinus Kusumadi tersebut diikuti pengikatan Jual beli dan kuasa menjual dari Jovinus Kusumadi kepada Abdul Hakim Rauf kembali . Kesemua perjanjian tersebut adalah objek yang sama dan pihak yang sama pula. Tidak lain dapat diduga Akta Jual Beli berdasarkan pada perjanjian pura-pura dalam hal ini jual beli adalah tindakan pura-pura. Maka yang dipertanyakan atas ketiga akta jual beli tersebut mengenai kekuatan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan.

Maka pada penelitian ini, sebagai landasan untuk menjawab permasalahan yang akan dipaparkan dalam hasil penelitian penulis menggunakan teori kepastian hukum oleh Gustav Radburch untuk menjawab kekuatan hukum dari akta jual beli yang terbit berdasarkan perjanjian pura-pura dan teori tanggung jawab oleh Hans Kelsen untuk menjawab akibat hukum yang ditimbulkan dari akta jual beli yang terbit

berdasarkan perjanjian pura-pura, sehingga diharapkan terwujudnya kepastian hukum akta jual beli berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan PPAT

G. Bagan Kerangka Pikir



H. Defenisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman saat mengumpulkan data, penting untuk menjelaskan definisi operasional dalam penelitian ini. Hal ini sekaligus untuk menentukan kriteria yang dapat diamati sehingga membuatnya lebih mudah untuk mengamati atau mengukur hal-hal yang berkaitan dengan istilah-istilah penelitian ini:

1. Perjanjian Pura-pura yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan menunjukkan bahwa diantara mereka telah terjadi perjanjian namun sebenarnya secara rahasia setuju bahwa perjanjian yang nampak itu tidak akan dilakukan.
2. Kekuatan Hukum yang dimaksudkan adalah kekuatan pembuktian dari akta yang dibuat dan juga mengenai hal yang mengikat para pihak yang melakukan persetujuan dengan menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan sehingga merupakan ikatan para pihak satu sama lain.
3. Kekuatan pembuktian yang penulis maksudkan dalam tesis ini adalah Ketika suatu perjanjian yang dibuat yang mana sejak awal batal demi hukum maka jika dijadikan alat bukti dalam pengadilan maka tidak memiliki kekuatan pembuktian sehingga hakim mengabaikannya sebagai alat bukti.
4. Kekuatan mengikatnya yang dimaksudkan adalah ketika perjanjian itu didasarkan kepura-puraan maka perjanjian itu tidak memenuhi

syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 sehingga tidak dapat mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu karena dianggap batal demi hukum.

5. Akibat Hukum adalah segala hal yang terjadi akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.
6. Lenyapnya hubungan hukum adalah antara para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli yang didasarkan atas perjanjian pura-pura sesungguhnya tidak memiliki dasar hubungan hukum karena perjanjian itu adalah batal demi hukum
7. Tanggungjawab menurut penulis adalah tanggungjawab ppat yang membuat perjanjian berdasarkan kepura-puraan baik dari aspek perdatanya pidana maupun administrasi
8. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum terhadap akta untuk menjamin bahwa dengan adanya akta tersebut telah terjadi peralihan hak, maka seseorang menjadi terikat karena telah sepakat dengan hadir saat pembuatan akta dan bertandatangan.