

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DISAMPAIKAN KE
KANTOR PERTANAHAN**

***(RESPONSIBILITY OF THE LAND DEED OFFICIALS (PPAT) FOR
SALE AND PURCHASES THAT ARE NOT SUBMITTED TO THE
LAND OFFICE)***



Disusun dan diajukan oleh:

HILDAYANTI B

NIM B022191018

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

HALAMAN JUDUL

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DISAMPAIKAN KE
KANTOR PERTANAHAN**

***(RESPONSIBILITY OF THE LAND DEED OFFICIALS (PPAT) FOR
SALE AND PURCHASES THAT ARE NOT SUBMITTED TO THE
LAND OFFICE)***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

HILDAYANTI B

NIM B022191018

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

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DISAMPAIKAN KE
KANTOR PERTANAHAN**

Disusun dan diajukan oleh

HILDAYANTI B


B022191018

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


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


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP. 19840818 2010121 005

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin**


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



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19761231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Hildayanti B
NIM : B022191018
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan** 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 pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, Desember 2022

Makassar
METERAI TEMPEL
25AKK312098527

HILDAYANTI B

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemilikan di alam semesta ini yang telah memberkahi karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Dalam penyelesaian penulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku Pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.

Rampungnya tesis ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar, beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur,S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H, Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H, dan Dr.Abdul Muis, S.H.,M.H, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung.
6. Ibu A. Lola Rosalina S.H, Endang Soelianti, S.H, Ria Trisnomurti, S.H, dan Niny Savitry S.H., selaku Notaris di Kota Makassar yang telah bersedia meluangkan waktu, berbagi ilmu dan pengetahuan dengan penulis yang berkaitan dengan penelitian penulis.
7. Ucapan terima kasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Ayahanda Budi Amin Hambali dan Ibunda Ilmidawati Mahmud yang telah melahirkan, membesarkan, memberikan doa dan dukungan yang tiada hentinya dan segala hal yang tidak dapat penulis sebut

satu persatu dan tidak dapat penulis balas sampai kapanpun, kepada saudara penulis Hardiyanti Budiamin yang telah memberikan motivasi, doa yang tulus dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.

8. Sahabat-sahabat penulis di S2 Kenotariatan Ni Kadek Mekar Sari, S.H., M. Kn., Utari Andani Putri Darmawangsa, S.H., M.Kn., Sri Mayanti, S.H., dan Alfia Ratu Rahman, S.H terima kasih atas dukungan dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis.
9. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin AKTA 2019 terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.

Terima kasih atas bantuan doa dan bimbingan yang telah saya terima selama ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan RahmatNya kepada kita semua. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, Desember 2022

Hildayanti B

ABSTRAK

HILDAYANTI B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan (dibimbing oleh **Kahar Lahae dan Muhammad Ilham Arisaputra**).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Untuk mengevaluasi dan menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak disampaikan ke Kantor Pertanahan; dan (2) Untuk mengevaluasi dan menganalisis implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak disampaikan oleh PPAT.

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan struktural, lokasi penelitian di Kota Makassar Jenis dan sumber data adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan wawancara dan studi literatur selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang tidak disampaikan ke Kantor Pertanahan adalah berupa tanggung jawab administratif dan tanggung jawab secara perdata. PPAT bertanggung jawab secara administratif karena pelanggaran terhadap Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah pelanggaran administratif, pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas PPAT dan sanksi yang dapat dijatuhkan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah berupa teguran tertulis berdasarkan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang sanksi dan berdasarkan lampiran II Nomor 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena kesalahan yang dilakukan oleh PPAT XXX menyebabkan kerugian bagi pembeli maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada PPAT tersebut. Sehingga PPAT memiliki beban pertanggungjawaban secara perdata. (2) Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak disampaikan oleh PPAT adalah tidak mengakibatkan akta jual beli tersebut batal demi hukum. Akta jual beli yang tidak disampaikan tetap sah, akta tetap berlaku dan tetap bisa didaftarkan di kemudian hari. Akta jual beli tersebut tetap sebagai akta otentik namun tidak memenuhi syarat administrasi pendaftaran tanah dan memiliki risiko dapat menyebabkan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: Akta Jual Beli, PPAT, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

HILDAYANTI B. *Responsibility Of The Land Deed Officials (PPAT) For Sale And Purchases That Are Not Submitted To The Land Office* (by Kahar Lahae and Muhammad Ilham Arisaputra).

This study aimed to (1) To evaluate and analyze PPAT's responsibility for the sale and purchase deed that has fulfilled the sale and purchase requirements but is not submitted with the Land Office by PPAT; and (2) To evaluate and analyze the legal implications of the deed of sale and purchase of land and or buildings that are not submitted by PPAT.

The type of research is empirical legal research, by using structural approach with the research location in Makassar City. Types and sources of data are primary data and secondary data. Data collection techniques are interviews and literature studies which are then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results showed that (1) 1. The PPAT's responsibility for the Deed of Sale and Purchase that is not submitted with the Land Office is in the form of administrative responsibility and civil responsibility. The PPAT is administratively responsible because the violation of Article 40 PP Number 24 of 1997 concerning Land Registration is an administrative violation, the party who feels aggrieved can report to the PPAT Supervisory Board and sanctions that can be imposed on PPAT who violate these provisions are in the form of a written warning based on Article 62 PP Number 24 of 1997 which regulates sanctions and based on Appendix II Number 31 Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 2 of 2018 concerning Guidance and Supervision of Officials for Making Land Deeds. Because the mistake made by PPATXXX caused a loss for the buyer, the party who feels aggrieved can file a claim for compensation to the PPAT. So that the PPAT has a civil liability burden. (2) The legal implication of the sale and purchase deed of land and or buildings that are not submitted by the PPAT is that it does not result in the sale and purchase deed being null and void. The sale and purchase deed that is not submitted is still valid, the deed remains valid and can still be registered at a later date. The sale and purchase deed remains as an authentic deed but does not meet the administrative requirements for land registration and has the risk of causing disputes in the future.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, PPAT, Land Registration

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah	17
B. Peralihan Hak Atas Tanah	30
C. Pendaftaran Tanah	42
D. Landasan Teori	47
1. Teori Pertanggungjawaban Hukum	47
2. Teori Kepastian Hukum	50
E. Kerangka Pikir	53
F. Definisi Operasional	56

BAB III METODE PENELITIAN	58
A. Tipe Penelitian.....	58
B. Lokasi Penelitian	58
C. Jenis dan Sumber Data	59
D. Teknik Pengumpulan Data	59
E. Analisis Data.....	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	61
A. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan Oleh PPAT	61
B. Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Atau Bangunan Yang Tidak Disampaikan Oleh PPAT	108
BAB V PENUTUP	124
A. Kesimpulan	124
B. Saran	125
Daftar Pustaka	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu, tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu, harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.¹

Semakin bertambahnya kegiatan perekonomian dan kegiatan industrial maka tanah sangat berperan penting dalam pembangunan guna menopang pertumbuhan ekonomi dan penambahan jumlah penduduk, hal tersebut menjadikan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu untuk *social asset* dan untuk *capital asset*. Digunakan sebagai *social asset* karena tanah merupakan pengikat kesatuan sosial dan digunakan sebagai *capital*

¹ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Toneko, 2011, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 117

asset karena tanah dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang dapat digunakan untuk perniagaan dan juga objek spekulasi dan juga dapat digunakan untuk kesejahteraan masyarakat.²

Keberadaan tanah dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) Pasal 33 Ayat (3) menyebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sebagai suatu aturan dan norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*), Pasal 33 ayat (3) yang disebutkan mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum dalam hal ini Negara untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumberdaya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).³

Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka Perundang-Undangan Agraria di Indonesia mengatur tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka

² Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Banyumedia, Hal.1

³ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 1

menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut Undang-Undang “sertifikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksetensinya.⁴

Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁵ Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya adapun tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan juga untuk menyediakan

⁴ Harris Yonata Parmahan Sibuea, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali*, Jurnal Negara Hukum, Vol.2 No 2 Hal. 289

⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 555.

informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar di Kantor Pertanahan demi tercapainya tertib administrasi pertanahan yang akurat yaitu agar data-data yang menyangkut tanah yang tercantum dalam sertifikat memiliki kesesuaian dengan data di lapangan dan tidak ada permasalahan dikemudian hari.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, yang mana dalam peraturan tersebut pemerintah memberi amanah kepada pejabat yang berwenang di bidang pertanahan, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan PPAT. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan bahwa:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian hak bersama; dan
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

- g. pemberian Hak Tanggungan.
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering dijumpai adalah jual beli tanah, PPAT dalam menjalankan jabatannya terutama dalam pembuatan akta jual beli tanah dituntut untuk melakukan pengecekan riwayat tanah sebelum melakukan proses peralihan hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Tindakan ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dalam melakukan pengecekan riwayat tanah beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu, pastikan bahwa tanah tersebut memang dimiliki secara sah oleh si penjual, memeriksa catatan peralihan hak atas tanah tersebut apakah sebelumnya telah terjadi jual beli, hibah, atau terjadi sengketa.

Akta jual beli pemilikan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dalam melaksanakan

pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Artinya, selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan.

Pengaturan mengenai kewajiban PPAT dalam menyampaikan aktanya tersebut di atas masih tetap berlaku walaupun saat ini PP Nomor 24 Tahun 1997 telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hadirnya PP Nomor 18 Tahun 2021 hanya mengubah beberapa pasal dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 namun tidak mencabut keseluruhan dari PP nomor 24 Tahun 1997. Hal ini sesuai dengan Pasal 102 PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa:

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari :

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

PPAT sebagai pejabat umum wajib mematuhi peraturan perundangundangan yang diamanatkan kepadanya untuk mencegah penyimpangan hukum, namun ada kalanya PPAT justru tidak melakukan kewajibannya sehingga merugikan pihak yang bersangkutan. Pada praktiknya ditemukan bahwa selain membuat akta jual beli dan menyampaikan akta jual beli ke Kantor BPN, seringkali juga penghadap atau pembeli meminta bantuan kepada PPAT untuk mengurus pendaftaran dan juga balik nama atas tanah yang telah dibelinya guna melakukan pendaftaran dan balik nama ke kantor pertanahan. Pembeli pada umumnya memberikan kuasa pengurusan balik nama kepada PPAT.

Terkait hal tersebut di atas, terdapat kasus seorang PPAT di Kota Makassar yang telah membuat Akta Jual Beli No.115/2012 tertanggal 3 April 2012, dalam proses pembuatan aktanya PPAT tersebut telah

memenuhi prosedur hukum pembuatan akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun PPAT tersebut mengabaikan salah satu kewajibannya yaitu terkait hal yang diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. PPAT tersebut di atas, yaitu tidak melaksanakan ketentuan pada Pasal 40 ayat (1) dan (2) tersebut di atas, tidak menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan tidak menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Hingga 8 (delapan) tahun setelah diterbitkannya akta jual beli tanpa alasan yang jelas PPAT tersebut tidak memohonkan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertipikat pada Kantor Pertanahan sebagaimana telah disepakati di awal bahwa pembuatan Akta Jual Beli dan pengurusan balik nama sertipikat akan dilakukan oleh PPAT. Walaupun pengurusan balik nama sertipikat bukan merupakan kewajiban PPAT namun hal ini telah disepakati bersama di awal transaksi. Sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa PPAT tersebut tidak melakukan pendaftaran akta jual beli yang telah dibuatnya, hal ini menyebabkan pihak klien (pembeli) tidak dapat mengurus sendiri proses balik nama karena akta jual beli tersebut belum didaftarkan oleh pihak PPAT. Oleh karena pihak pembeli merasa dirugikan akan hal tersebut maka pembeli mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kota

Makassar terhadap PPAT dan penjual dengan nomor perkara : 262/Pdt.G/2019/PN Mks.

Pada kasus tersebut di mana pembeli sebagai penggugat telah membeli 1 (satu) unit bangunan ruko di atas tanah seluas 115 M² (seratus lima belas meter persegi) yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan KM 9, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 115/2012 tertanggal 3 April 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 50 tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT XXX yang didasarkan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 08 tertanggal 18 Mei 2010 atas Sertipikat Hak Milik No.23301/Tamalanrea Indah sesuai Surat Ukur Nomor 03487/Tamalanrea Indah/2009. Bahwa diajukannya gugatan ke Pengadilan dari pembeli kepada PPAT XXX karena pendaftaran dan balik nama sertipikat tidak terlaksana dan tertunda selama 8 (delapan) tahun, nama pembeli tidak tercatat sebagai pemilik hak atas tanah sesuai dengan AJB yang telah dibuat oleh PPAT tersebut, karena PPAT tidak melakukan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan yang telah disepakati di awal transaksi.

PPAT XXX tersebut di atas juga tanpa alasan yang jelas telah sengaja tidak memohonkan balik nama sertipikat padahal telah diminta oleh pembeli disertai menyerahkan uang biaya balik nama untuk diajukan permohonan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat yakni Kantor ATR BPN Kota Makassar. Oleh karena PPAT tidak melaksanakan sesuai

dengan yang disepakati pada awal transaksi maka pembeli berniat memohonkan sendiri balik nama sertipikat dan meminta kepada PPAT XXX untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.23301/Tamalanrea Indah namun ditolak oleh PPAT tersebut tanpa alasan yang jelas. Dengan adanya permasalahan ini pembeli sebagai penggugat merasa dirugikan dengan tidak didaftarkannya akta yang telah dibuat PPAT tersebut dan tidak diprosesnya permohonan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertipikat yang telah disepakati sebelum pembuatan akta jual beli yaitu segala proses pendaftaran dan peralihan hak termasuk baliknama sertipikat dilimpahkan melalui kuasa kepada PPAT, mengingat pembeli telah membayar secara tuntas dan lunas harga ruko dan telah pula membayar Pajak Bumi dan Bangunan ruko tersebut hingga saat ini.

Masalah ini jelas menimbulkan kerugian bagi pembeli selaku penggugat yang telah membayar tuntas dan lunas harga jual beli ruko, telah membayar biaya PPAT dan telah membayar PBB ruko sampai saat ini dan untuk menyelesaikan masalah ini telah menyita pikiran, waktu dan biaya yang tidak sedikit yang telah dikeluarkan oleh pembeli. Kerugian materiil dan non materiil yang dialami oleh pembeli tersebut menjadi dasar diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh pembeli kepada PPAT berdasarkan Pasal 1365 BW, oleh karena kesalahan PPAT tersebut yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak melaksanakan kesepakatan yang sejak awal transaksi telah disepakati

bahwa segala proses pendaftaran peralihan hak diserahkan kepada PPAT maka telah mengakibatkan kerugian materiil dan non materiil terhadap pembeli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak disampaikan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT?
2. Bagaimana Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak disampaikan oleh PPAT?

C. Tujuan Masalah

1. Untuk mengevaluasi dan menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak disampaikan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT.
2. Untuk mengevaluasi dan menganalisis Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak disampaikan oleh PPAT.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari kesulitan. Bagi para pihak penelitian ini sedikit banyak diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan.

E. Orisinalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

- a. Tesis “Pendaftaran Akta Jual Beli yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang”, penelitian ini dilakukan oleh Kusmaryanto mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, pada tahun 2017. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*, bagaimana pengaturan hukum pendaftaran akta jual beli yang melebihi jangka waktu yang ditentukan demi terwujudnya kepastian hukum? *kedua*, apakah hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT

berkaitan dengan akta jual beli yang melebihi jangka waktu yang ditentukan demi terwujudnya kepastian hukum dan apakah solusi penyelesaian masalah atas hambatan tersebut? Hasil penelitiannya adalah: 1) Pengaturan hukum pendaftaran Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu yang ditentukan demi terwujudnya kepastian hukum adalah di mana jika pendaftaran akta jual beli melebihi 7 hari maka dimohonkan lebih jelas ke Kantor Pertanahan setempat. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. 2) Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan dihadapi adanya berbagai hambatan/kendala baik yang dihadapi oleh kantor Pertanahan seperti kurangnya kesadaran masyarakat, citra buruk BPN serta alas hak berbeda dengan data dilapangan. Kendala yang dihadapi masyarakat seperti pemahaman masyarakat kurang, mahal nya biaya pendaftaran dan adanya Investasi Undang-undang perpajakan (BPHTB dan biaya lain). Untuk mengatasi kendala tersebut maka BPN membuat program- program yang dapat menunjang terlaksananya pendaftaran tanah seperti melakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat

dan melalui program PRONA dan bekerjasama dengan pihak Dinas Penindustrian dan Koperasi Kota/Kabupaten.

- b. Tesis, Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Malang). Penelitian ini dilakukan oleh Prestiani Restuning, Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, pada tahun 2015. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*, Mengapa dalam implementasinya PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta ke Kantor Pertanahan? Bagaimana akibat hukum PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta ke Kantor Pertanahan? Bagaimana upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta ke Kantor Pertanahan? Hasil penelitiannya adalah: 1). Faktor-faktor PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta kepada KantorPertanahan untuk didaftar, antara lain: a. Tidak diberikannya

sanksi atas pengabaian ketentuan tersebut; b. Tindakan pembiaran terhadap PPAT yang mengabaikan ketentuan tersebut oleh Kantor Pertanahan; c. Ketidaktahuan klien dan/atau ketidakpedulian klien akan haknya untuk mendapatkan pemberitahuan tertulis tersebut; d. Mengikuti kebiasaan praktik PPAT terdahulu. 2). Akibat hukum PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan adalah memberikan ketidakpastian hukum terhadap klien yang bersangkutan; 3). Upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak, mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan hanya berupa pembinaan secara umum yang tidak terkait dengan kewajiban tersebut atau bisa dikatakan tidak ada upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban tersebut.

Perbedaan mendasar penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian sebelumnya membahas mengenai implementasi Pasal 40 ayat PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengenai pelaksanaan aturan dan kendala yang dihadapi oleh PPAT sehingga kewajiban yang diatur dalam Pasal 40 tersebut tidak terlaksana dengan maksimal, dan pada karya ilmiah yang kedua fokus pada kewajiban PPAT dalam menyampaikan pemberitahuan

tertulis mengenai telah disampaikannya Akta Jual Beli Ke Kantor Pertanahan Kota Malang, yaitu ketentuan Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagaimana implementasi pelaksanaan Pasal 40 ayat (2) PP tersebut di Kota Malang. Sedangkan isu hukum dari penelitian penulis adalah lebih memfokuskan kepada tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT dan bagaimana dampak tidak dilakukannya pendaftaran tersebut terhadap akta jual beli yang dibuat. Pada penelitian ini penulis juga membahas mengenai putusan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual dan PPAT yang tidak melakukan pendaftaran akta jual beli selama 8 (delapan) tahun sejak ditandatanganinya akta jual beli. Oleh sebab itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai kewajiban PPAT dalam melakukan pendaftaran akta yang telah dibuatnya berdasarkan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, tetapi terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam karya ilmiah ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya di singkat (PPAT), sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan peraturan tersebut, PPAT merupakan pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Dasar hukum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pengertian PPAT juga dimuat dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

menyebutkan bahwa:

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

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menentukan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.” Selanjutnya Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Menurut kamus hukum, salah satu arti *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian tugas *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik. Dengan demikian, pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau

diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik.⁶

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan “pejabat umum” adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁷ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁸ Sri Winarsi juga menyatakan bahwa “PPAT merupakan pejabat umum memiliki karakter yuridis, yaitu pejabat umum selalu berkaitan dengan hukum publik, dikatakan sebagai hukum publik sebab sifat publik yang dimaksud dinilai dari wewenang PPAT, pengangkatan PPAT dan Pemberhentian PPAT.”⁹.

Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016, membedakan PPAT menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

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

⁶ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya. Hal. 126

⁷ Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*. Jakarta: Renvoi. Hal. 11

⁸ Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press. Hal. 436

⁹ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, Hal.326

- 2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Menurut Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016, untuk diangkat menjadi PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi kepolisian.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Adapun larangan untuk PPAT diatur dalam Pasal 7 ayat (2) PP

Nomor 24 Tahun 2016, yaitu:

PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta
- c. Pejabat negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK)
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta
- e. Surveyor berlisensi
- f. Penilai tanah
- g. Mediator dan/atau
- h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-

undangan.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No 37 Tahun 1998 Jo. PP No 24 Tahun 2016, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁰ Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan.¹¹

Dari adanya tugas pokok tersebut mengenai kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No 37 Tahun 1998 jo. PP No 24 Tahun 2016, yaitu:

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

¹⁰ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan sifat Akta)*, Cetakan kesatu, Jakarta: Prenadamedia Group. Hal. 97

¹¹ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu. Hal. 179

A.P Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hakbaru atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atay HakPakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan.¹² Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.¹³

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT. Daerah kerja mengenai batas wilayah kerja PPAT diatur pada Pasal 12 ayat (1) PP No 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa, “Daerah kerja PPAT adalah satu Wilayah Provinsi” Berdasarkan pada aturan Pemerintah tersebut maka daerah kerja yang menjadi kewenangan PPAT yang pada awalnya hanya sebatas kabupaten/kotamadya berubah menjadi daerah kerja yang menjadi kewenangan PPAT adalah satu wilayah Provinsi”.

Dalam rangka melaksanakan tugas dan wewenangnya sehari-hari, PPAT mempunyai kewajiban-kewajiban yang diatur oleh Peraturan

¹² A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*, Cetakan ketigabelas, Bandung: Mandar Maju. Hal. 83

¹³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan kesatu, Jakarta: Kencana Prenada Media. Hal. 34

Perundang-Undangan, yaitu:

1. Pasal 26 ayat (3) PP No 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa:

“PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai Ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

2. Pasal 9 ayat (1) PP No 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa:

“PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di Kabupaten/Kota selain pada tempat kedudukan PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.”

3. Pasal 20 ayat (1) PP No 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa:

“PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.”

Adapun aturan mengenai kewajiban PPAT yaitu berdasarkan lampiran keputusan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tertanggal 27 April tahun 2017 dalam keputusan tersebut memuat Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tersebut memuat Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam

Pasal 3 Kode Etik Ikatan PPAT menjelaskan mengenai kewajiban PPAT, setiap PPAT diwajibkan:

- a) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martaba dan kehormatan PPAT;
- b) Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c) Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e) Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f) Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g) Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h) Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i) Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j) Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k) Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l) Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m) Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n) Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o) Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien

- yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
- 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- P) Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
- 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
 - (1) Membayar iuran,
 - (2) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
 - (3) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
 - (4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Dalam melaksanakan kewajibannya PPAT harus bertanggung jawab atas akibat dari pekerjaan tersebut sesuai yang tercantum pada Pasal 55 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.¹⁴ Adapun untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

¹⁴ Sigar Aji Poerana, *Sanksi Bagi PPAT Yang Membuat Akta Tak Sesuai Data*, diakses dari: [//www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/)

Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, menegaskan bahwa: Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan di bidang PPAT dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud di atas adalah pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan dan/atau melanggar Kode Etik.

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat 2 Permen Agraria/Kepala BPN No 2 Tahun 2018 dapat berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, Hal ini sesuai dengan PP No 24 Tahun 2016. Adapun akta otentik yang dimaksud merujuk pada KUH Perdata Pasal 1868 "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu

dibuat”.¹⁵ Sebagai akta otentik, akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan Perundang-Undangan.

Akta PPAT merupakan surat tanda bukti, yang dibuat dihadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Sehingga ada 5 (lima) unsur akta PPAT yang tercantum dalam definisi tersebut yang meliputi, adanya surat tanda bukti, adanya PPAT, adanya subjek hukum, adanya objek hukum, serta memuat klausula-klausula atau aturan hukum yang berlaku bagi para pihak.¹⁶

PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya membuat suatu akta, dalam pembuatan akta tersebut haruslah dihadiri oleh para pihak terkait ataupun kuasa dari para pihak sesuai dengan amanat Peraturan Perundang-Undangan, maka dengan demikian prosedur dalam

¹⁵ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hal. 149

¹⁶ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal. 69

pembuatan akta oleh PPAT merupakan suatu perbuatan hukum. Secara normatif akta yang dibuat oleh PPAT dimuat pada aturan perundang-undangan, yang mana aturan dalam perundang-undangan tersebut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dalam Pasal 1 angka 4. "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dalam Pasal 1 angka 4. "Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".
3. Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam Pasal 45 ayat (1). "Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru"..

Nilai-nilai pada akta PPAT dalam aturan-aturan yang disebutkan mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian, akta PPAT dapat dinyatakan sah bilamana akta yang dibuatnya tekandung unsur-unsur dan syarat sahnya persetujuan suatu akta yang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, lalu apabila syarat sahnya suatu persetujuan tidak terpenuhi sesuai aturan dalam KUH Perdata Pasal 1320, akta PPAT yang tidak memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian, baik syarat subjektif dan syarat objektif maka akta tersebut batal demi hukum.

Menurut pandangan Sudikno Mertokusumo, beliau menyatakan bahwa:

“akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil dan sebagai fungsi alat bukti, dikatakan dapat berfungsi sebagai fungsi formil karena untuk sempurnanya suatu perbuatan hukum maka dibuatlah suatu akta, dan dikatakan sebagai fungsi alat bukti karena akta yang dari awal dibuat berfungsi sebagai alat bukti bilamana terjadi sesuatu dikemudian hari maka akta dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi akta yang dibuat bukanlah merupakan syarat sahnya untuk melakukan suatu perjanjian”.¹⁷

Adapun mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 Jo. PP No 24 Tahun 1997 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah satu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti. Tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan dapat memperoleh sertifikat meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.¹⁸

PPAT harus membuat 1 (satu) buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Hal.161

¹⁸ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 79

bersangkutan. PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) dan (2) serta Pasal 62 ayat (1) PERKABAN No 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.¹⁹ Suatu hak atas tanah disebut dialihkan jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum sedangkan tanah dikatakan beralih akibat dari suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum.²⁰

Adapun peralihan hak atas tanah diatur dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan yakni:

¹⁹ Djestylna Kobu Kobu, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan", *Lex Crimen*, Vol. VI, No.2-Mar-Apr 2017. Hal. 41

²⁰ Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia. Hal. 175

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perjanjian jual beli, tukar- menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah, waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, serta pemekaran usaha.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar

menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²¹

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

²¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hal.49

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²²

Peralihan Hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun peralihan hak dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti:²³ (1) Lelang, (2) Tukar Menukar, (3) Hibah, (4) Pewarisan, (5) Jual Beli (6) Peralihan hak karena penggabungan atau Peleburan dan Pemindahan hak lainnya.

Berdasarkan jenis-jenis peralihan hak di atas beberapa akan diuraikan sebagai berikut:

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.²⁴ Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kepala Kantor Lelang

²² *Ibid*

²³ Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Hal. 9

²⁴ Whimbo Pitoyo, 2012, *Strategi Jitu Memenangkan Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. Jakarta: Visimedia . Hal. 179

wajib meminta keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.²⁵

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan merupakan suatu tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris.²⁶ Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftarant tanah yang telah terdaftar (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Kepada Kantor Pertanahan.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Pasal 1666 KUHPerdota menjelaskan bahwa “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan

²⁵ Istijab, 2019, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Surabaya: Qiara Media. Hal.174

²⁶ Anastasia Sihombing, 2015, Peralihan Hak Atas Tanah. <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>.

suatu barang secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.²⁷ Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh Undang-Undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.²⁸

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Jual beli dapat dikatakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Jadi dalam hal ini terdapat 2 (dua) pihak

²⁷ Adrian Febrianto, Tata Cara Hibah Tanah dan Syarat yang Perlu Diketahui <https://blog.justika.com/pertanahan-dan-properti/tata-cara-hibah-tanah-dan-syarat-yang-perlu-diketahui/>

²⁸ Doni Budiono & Rekan, *Jenis-Jenis Peralihan Hak* <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

yaitu penjual dan pembeli yang saling timbal balik.²⁹

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerduta, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi : "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".³⁰

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari (*burgerlijk wetboek*) KUHPerduta itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerduta, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Inti dari jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH

²⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hal.7

³⁰ Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 157

Perdata bertitik tolak dari unsur esensial perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan penyerahan sedang unsur harga berkaitan dengan pembayaran.³¹

Jual beli tanah yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanahnya. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah tersebut bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan dari jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.³² Berdasarkan hukum tanah, objek tanah tersebut adalah hak penguasaan atas tanah, yaitu hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang diperbuat yang merupakan isi dari hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³³

Hukum tanah dalam sistem hukum adat meliputi 3 (tiga) bidang yaitu perjanjian tanah, perjanjian yang menyangkut tanah dan bidang hak-hak atas tanah.³⁴ Dalam hal ini termasuk didalamnya jual beli yang merupakan satu bentuk perjanjian terkait dengan tanah yang harus dibuat oleh para

³¹ Moch. Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Surabaya: Revka Petra Media, Cetakan kesatu. Hal. 59

³² Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group. Hal. 358

³³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Edisi 1, Cetakan kesatu, Hal. 10

³⁴ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor: Ghalia Indonesia, Hal. 43

pihak untuk memindahkan hak atas tanah tersebut. Tanah sebagai bagian dari tubuh bumi yang bisa dimiliki dan dialihkan perorangan/pribadi memiliki aturan tersendiri dalam mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, salah satunya yaitu melalui jual beli. Jual beli bisa dilakukan berdasarkan hukum adat atau menurut UUPA.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya, tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/K/SIP/1956 dan Nomor 840/K/SIP/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa/Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sementara perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kampung untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.³⁵

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum tanah dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Jual lepas

Jual lepas adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang tunai tanpa hak menebus kembali, jadi

³⁵ Maria S.W Sumadjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas. Hal. 138

penyerahan itu berlaku secara seterusnya atau selamanya.³⁶

2. Jual gadai

Jual gadai adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan dan mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.³⁷

3. Jual tahunan

Transaksi jual tahunan yaitu terjadi apabila pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya kepada orang lain untuk beberapa tahun panen dengan menerima pembayaran terlebih dahulu dari penggarapa (orang lain itu).³⁸

Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.³⁹ Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat

³⁶ Iman Sudiyat, 2007, *Hukum Adat (Sketsa Asas)*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 28

³⁷ Soerjono Soekanto, 2012, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Cetakan kedua belas, Hal. 32

³⁸ Hazhiratul Qudsiyah, 2017, *Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat*, <https://www.academia.eu/24528072/TransaksiTanahMenurutHukumAdat>

³⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Edisi 1, Cetakan keempat, Hal. 149

kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁴⁰

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, perpindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan oleh para penghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.⁴¹ Kecuali, jika perpindahan tersebut dilakukan melalui lelang maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.⁴² Dengan berlakunya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai dengan pembayaran harga dengan ini telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara riil atau nyata perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁴³ Akan tetapi hal itu, baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak karena administrasi PPAT sifatnya

⁴⁰ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 76

⁴¹ Ibid, Hal.77

⁴² Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, Edisi 1, Cetakan keempat, Hal. 92

⁴³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan. Hal. 296

tertutup.⁴⁴

Syarat jual beli tanah menurut UUPA, ada 2 (dua) yaitu syarat materiil dan syarat formil yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut: a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya, untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanahnya tersebut, apakah hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli ,menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Adapun prosedur jual beli tanah menurut UUPA yaitu: a. Jual beli tanah itu diawali kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka

⁴⁴ Urip Santoso, 2008, *Op.Cit*, Hal. 77

sendiri. b. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Dengan adanya panjer, para pihak akan mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut.

C. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts cadaster/Legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁵

Pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu. PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

⁴⁵ Rilly Juang Rumawung, 2019, *Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia*, Jurnal Lex Privatum Vol.VII/No.2/Febr/2019, Hal. 12

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Adapun yang termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah yang diprogramkan oleh pemerintah yaitu dimulai dari mengumpulkan data-data tanah, mengolah data tanah yang dikumpulkan, kemudian menyimpan data hasil olahan dan yang terakhir penyajian data. Data-data tentang pertanahan yang dimaksud merupakan tulisan, gambar, angka yang dituliskan diatas kertas, berdasarkan data-data yang dikumpulkan dibuatlah surat tanda bukti kepemilikan tanah. Dalam hal pengumpulan data sampai penyajian data, yang didaftar bukanlah tanahnya akan tetapi hak-hak atas tanah untuk menentukan status hukumnya.⁴⁶

Pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam beberapa aturan hukum yang berlaku dan digunakan di Indonesia, aturan hukum tersebut di antaranya:

1. Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).
 - 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan

⁴⁶ Boedi Harsono, 2005, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Cetakan kesepuluh. Hal.73

Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2. Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap pemegang Hak Milik.

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

3. Pasal 32 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap Hak atas Guna Usaha.

- 1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

4. Pasal 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap Hak atas Guna Bangunan.

“Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah.

6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Urip susanto menjelaskan asas-asas pendaftaran dalam Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 tersebut di atas yaitu:⁴⁷

- 1) Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah hanya bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut diperliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala

⁴⁷ Urip Santoso, 2011, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan kedua, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal. 17-18

Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan". Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan "kegiatan-kegiatan tertentu", tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴⁸

Objek pendaftaran tanah, diatur sebagai berikut: yang menjadi obyek pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 9 PP No 24 Tahun 1997, meliputi antara lain:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Banguna, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan
6. Tanah Negara;

Adapun manfaat dari pendaftaran tanah yaitu adanya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah sehingga dapat dicegah dengan adanya masalah-masalah pertanahan yang bisa menimbulkan pertengkaran-pertengkaran dalam masyarakat serta memberi kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemerintah pendaftaran tanah akan memperlancar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, serta

⁴⁸ Suci Ananda Badu, 2017, *Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Di Indonesia*, Jurnal Lex Administratum Vol. V No.6, Hal. 83

meningkatkan pendapatan Negara.⁴⁹

Terselenggaranya pendaftaran tanah, memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Demikian pula untuk memberikan jaminan hukum dalam pendaftaran peralihan hak, diterbitkan berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang memberi jaminan terhadap pendaftaran peralihan hak tersebut. maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari pada tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang punya dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

D. Landasan Teori

Teori yang digunakan sebagai landasan dalam penelitian ini mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak didaftarkan adalah Teori Pertanggungjawaban dan Teori Kepastian Hukum, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Teori Pertanggungjawaban

Menurut teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, dia mengatakan bahwa, "Dalam hukum apabila seseorang bertanggung jawab atas tindakan tertentu maka seseorang tersebut bertanggung jawab atas sanksi dalam hal tindakan yang bertentangan".⁵⁰ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya

⁴⁹ Irawan Soerojo, 2003, *Op.Cit*, Hal.172

⁵⁰ Somardi, 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, Hal.81

dipandang sebagai salah satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”⁵¹

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a. Pertanggungjawaban oleh Individu yaitu setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuatnya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban secara Kolektif yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuat oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban yang didasarkan atas kesalahan yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya dengan sengaja dan dengan perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.
- d. Pertanggungjawaban secara Mutlak yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya baik yang disengaja ataupun yang tidak diperkirakan.⁵²

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁵³ Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai

⁵¹ Ibid. Hal. 83

⁵² Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nuansa Media, Hal.140

⁵³ Ridwan HR, *Op,cit*, Hal.337

liability.⁵⁴

Suatu konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum seseorang yang secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu, maka seseorang memikul tanggung jawab hukum, artinya seseorang tersebut bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.⁵⁵

Negara dan pemerintahan yang di dalamnya terdapat susunan struktural jabatan yang tidak bisa terlepas dari tanggung jawab dan dari tanggung jawab tersebut melekat pula yang namanya kewenangan, dalam pandangan hukum publik kewenangan tersebutlah yang menimbulkan adanya tanggung jawab. Busyra Azheri pun mengatakan bahwa *geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).⁵⁶

Teori yang melandasi pertanggungjawaban pejabat menurut Kradenburg dan Vegtig, ada 2 teori yaitu:

1. *Fautes de personalles theory*, teori ini membebankan kepada pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga karena dengan tindakan yang diambil oleh pejabat sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Dan dalam *Fautes de personalles theory*, beban tanggung jawab hanya ditujukan kepada oknum pribadi.

⁵⁴ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal.54

⁵⁵ Hans Kalsen, 2006, *Teori umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: PT.Raja Grafindo Persada. Hal. 95

⁵⁶ Busyra Azheri, *Op.cit*, Hal.60

2. *Fautes de services Theory*, teori ini membebankan kepada instansi pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga, dan juga teori ini membebankan kepada pejabat yang dalam pengaplikasiannya kerugian yang dialami pihak ketiga disesuaikan apakah kesalahan dari kerugian tersebut kesalahan berat ataupun kerugian atas kesalahan ringan.⁵⁷

Berat ataupun ringan dari pada kesalahan yang menimbulkan kerugian berimplikasi terhadap tanggung jawab yang harus dibebankan, Pembagian teori tanggung jawab berdasarkan tindakan melanggar hukum terbagi ke dalam beberapa teori, yaitu:

1. *International tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang disengaja.
2. *Negligence tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang dilakukan disebabkan oleh kelalaian. Berdasarkan terhadap konsep kesalahan yang berkaitan adanya moral dan hukum yang sudah tercampur yang satu dengan yang lainnya.
3. *Stirck liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang mengabaikan kesalahan berdasarkan tindakan kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak.⁵⁸

Jika terjadi suatu kasus maka pelaku harus dikenakan sanksi atas tindakan yang dilakukannya dan karena perbuatannya tersebut maka pelaku harus bertanggung jawab.⁵⁹

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi

⁵⁷ Ridwan HR, *Op.cit*, Hal.365

⁵⁸ Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal.336

⁵⁹ Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*, Jurnal PETITA Vol. 1 No. 1. Hal. 128

oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁶⁰ Pentingnya kepastian hukum sesuai yang diatur pada Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Ketiga bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”⁶¹

Prinsip kepastian hukum secara jelas telah diamanatkan oleh konstitusi dan wajib hukumnya untuk diterapkan pada setiap perumusan peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum harus selalu dijunjung apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut, karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi. Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh di luar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan. Hukum

⁶⁰ L.J. Van Apeldorn, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan X, Jakarta: Pradnya Paramita, Hal. 11

⁶¹ *Ibid.*, Hal. 12

bukan hanya urusan (*a business of rules*), tetapi juga perilaku (*matter of behavior*). Kepastian hukum dirumuskan dengan: *Pertama*, Berdasarkan kaidah hukum yang lebih tinggi; dan *Kedua*, Terbentuknya yang sesuai dengan cara yang telah ditetapkan.⁶²

Tugas dari hukum juga yaitu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang ada dalam masyarakat. Jika tidak adanya kepastian hukum yang jelas maka masyarakat akan bertindak sewenang-wenang pada sesamanya karena beranggapan bahwa hukum itu tidak pasti dan tidak jelas. Kepastian hukum itu sendiri juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas. Berbeda halnya dengan Sudargo Gautama yang berpendapat bahwa kepastian hukum dapat dilihat dari dua sisi yaitu:⁶³

- a. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum; dan
- b. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.

Pada intinya bahwa, kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, sehingga pada dasarnya tidak dibolehkan

⁶²Friedrich. C. J, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, Hal. 240

⁶³ Sudargo Gautama, 1973, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 9

menyimpang, meskipun dunia ini runtuh namun hukum harus ditegakkan. Inilah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum sebagai perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.⁶⁴

E. Kerangka Pikir

a. Alur Pikir

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT (X1); dan Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak didaftarkan terhadap tugas dan fungsi PPAT (X2).

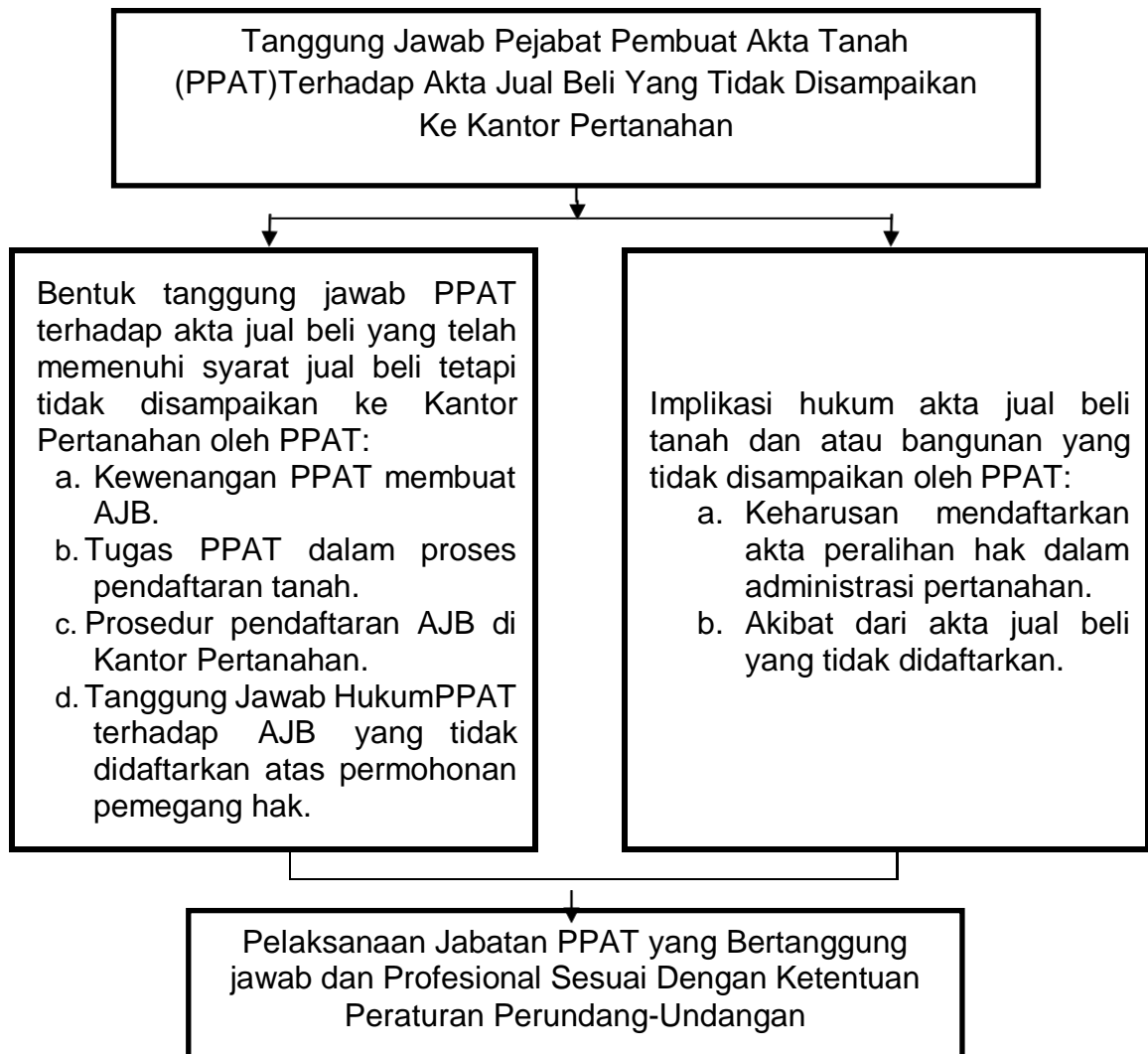
Adapun variabel dasar bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang telah memenuhi syarat jual beli tetapi tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT (X1) adalah tanggung jawab administratif dan tanggung jawab perdata. Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak didaftarkan terhadap tugas dan fungsi PPAT

⁶⁴ Sulardi, Yohana Puspitasari Wardoyo, 2015, *Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak*, Jurnal Yudisial Volume 8, Nomor 3, Komisis Yudisial Jakarta, Hal. 258-259

(X2) adalah akta jual beli sah dan tetap mengikat, pelaporan kepada Pengawas dan Pembina PPAT, Penjatuhan sanksi kepada PPAT.

Adapun *output* dari penelitian tentang Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli yang Tidak Didaftarkan adalah terlaksananya jabatan PPAT yang profesional, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. Tanggung Jawab adalah keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
3. Kewenangan adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Dalam hal ini kewenangan PPAT adalah membuat akta-akta yang terkait dengan pertanahan.
4. Peralihan Hak adalah salah satu perbuatan hukum yang mana perbuatan hukum tersebut bertujuan untuk memindahkan hak pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.
5. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
6. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki seseorang dan mempunyai wewenang terhadap tanah yang dimilikinya untuk dipergunakan dan dimanfaatkan.
7. Pertanggungjawaban Hukum adalah pertanggungjawaban yang mencakup tanggungjawab secara pidana, perdata dan administrasi.
8. Akibat Hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subyek

hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

9. Administrasi pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan pendataan pertanahan, pelaporan, dan pengelolaan data pertanahan yang dilakukan secara sistematis.