

**TESIS**

**PENGGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA**

**Disusun dan diajukan oleh**

**MUHAMMAD FAIZ**

**B022191050**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
2023**

**HALAMAN JUDUL**

**PENGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister pada  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**MUHAMMAD FAIZ**

B022191050

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
2023**

**TESIS**

**PENGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA**

Disusun dan diajukan oleh

**MUHAMMAD FAIZ**

B022191050

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 11 Agustus 2023  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui**

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.  
NIP. 19630419 198903 1 001

Dr. Sri Susyanti Nur, SH., M.H.  
NIP. 19641231 199002 2 001

Ketua Program Studi

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Sri Susyanti Nur, SH., M.H.  
NIP. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.  
NIP. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Faiz  
N I M : B022191050  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul PENGGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis 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, 23 Agustus 2023

Yang Menyatakan

Tanda tngan



Muhammad Faiz

B022191050

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemilikan di alam semesta ini yang telah memberkan karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul “Penggunaan Tanda Tangan Berubah-Ubah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Dalam Pembuatan Akta” 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 penyelesaianpenulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H 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. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. beserta jajarannya;  
Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik.  
Prof. Subehan, S.Si., M. Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Dan Keuangan  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi  
Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis
2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P  
Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan  
Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni  
Dr. Ratnawati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi
3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H beserta jajarannya;
4. Kepada bapak Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H, bapak Dr. Kahar

Lahae S.H., M. Hum, dan ibu Rasyida Usman, S.H., M.Kn, 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. Ucapan terima kasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Ayahanda H. Ambo Tuo S.Ag M.A dan Ibunda A. Salma S.ag 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 sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.
7. Ucapan terimah kasih kepada istri tercinta Nadia Arisa Putri, S.H yang selalu memberikan doa dan dukungan di dalam penyusunan tesis ini. Dan untuk kedua buah hati saya, Muhammad Rafanial Alfarelza dan Rana Aqila Humairah yang selalu menjadi penyemangat hidup saya.
8. Sahabat grub DANGER A.puri, Bima, Fika, Iqra, Hulika, Rezky Aulia, Eki, Nurul, Ega, Ashar, Evi, Fathur dan Aidil 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 Rahmat-Nya kepada kita semua. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, 23 Agustus 2023

Muhammad Faiz

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Orisinalitas Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	15
B. Pengertian dan Jenis-Jenis Akta .....	40
1. Pengertian Akta .....	40
2. Jenis-Jenis Akta.....	42
a. Akta Bawah Tangan.....	42
b. Akta Autentik.....	43
c. Akta Notaris.....	45

C. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	48
D. Landasan Teori.....	42
a. Teori Akibat Hukum.....	53
b. Teori Kekuatan Pembuktian Akta Autentik.....	55
c. Teori Pertanggung jawaban.....	56
E. Kerangka Pemikiran.....	48
a. Alur Pikir.....	60
b. Bagan pemikiran.....	62
F. Definisi Operasional.....	62
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>65</b>
A. Tipe Penelitian .....	65
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	66
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	67
D. Analisis Bahan Hukum.....	67
<b>BAB IV AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA.....</b>	<b>68</b>
<b>BAB V KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN AKTA YANG SEBELUMNYA TELAH TELEBIH DAHULU DITANDA TANGANI OLEH PPAT.....</b>	<b>83</b>
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>91</b>
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xii</b>

## ABSTRACT

### **MUHAMMAD FAIZ (B022191050) "THE USE OF ALTERED SIGNATURES BY LAND DEED OFFICIALS (PPAT) IN MAKING DEEDS".**

Under the guidance of Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH. M.H as the main supervisor and Dr. Sri Susyanti Nur, SH. MH as co-supervisor. The necessity of a signature is none other than to distinguish one deed from another deed or from a deed made by another person, so the function of the signature is none other than to characterize or to individualize a deed because identification can be seen from the signature affixed to the deed. In 2023, precisely in Batang Regency, Central Java Province, there was a case of a PPAT who had made a Sale and Purchase Deed in which the copy of the deed contained a changed signature. After the employee checked the copy of the deed, it was found that there were three signatures that changed.

This study aims to analyze the legal consequences of the use of an altered signature by a PPAT in making a deed and analyze the legal force of proof of a deed that has previously been signed by a PPAT. The type of research used in this study is normative legal research.

Based on the results of the research, it can be concluded that the legal consequences of the use of an altered signature by a PPAT in making a deed are still justified by law. Different or changing signatures are justified by law as long as the PPAT who affixes his signature confirms that it is his signature. Because the law has confirmed that it can use a signature that changes in the making of a deed, the legal effect on the deed made is that the deed made remains valid to be used as authentic written evidence in the event of a dispute in the future. What is meant by the perfect legal force of proof is that the evidence no longer needs to be complemented or supported by other evidence. If later the PPAT who has a different or changing signature denies or does not recognize that it is his signature, the burden of proof is on the judge who will judge it. This is based on the provisions of Article 1877 of the Civil Code which basically regulates that if a person denies or does not recognize his signature, the judge is obliged to order that the signature be examined before the court. If the signature that is changed by the PPAT confirms that it is his signature, so that the legal consequences of such a notarial deed are still valid to be used as a style.

Keywords: PPAT, Changed Signature, Deed

## ABSTRAK

**MUHAMMAD FAIZ (B022191050) “PENGGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DIDALAM PEMBUATAN AKTA”.** Dibawah bimbingan Prof. Dr. Abrar Saleng, SH. M.H sebagai pembimbing utama dan Dr. Sri Susyanti Nur, SH. MH sebagai pembimbing pendamping. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang di buat orang lain, jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta karena identifikasi dapat dilihat dari tanda tangan yang dibubuhkan pada akta tersebut. Pada tahun 2023 tepatnya di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah terdapat kasus seorang PPAT telah membuat Akta Jual Beli yang di dalam Salinan aktanya terdapat tanda tangan yang berubah-ubah. Setelah Pegawai mengecek salinan akta tersebut, ditemukan terdapat ada tiga tanda tangan yang berubah-ubah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT di dalam pembuatan akta dan menganalisis kekuatan hukum pembuktian akta yang sebelumnya telah terlebih dahulu ditanda tangani oleh PPAT. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa Akibat hukum dari penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT dalam pembuatan akta, maka hal tersebut tetap dibenarkan oleh hukum. Tanda tangan yang berbeda atau berubah-ubah dibenarkan oleh hukum sepanjang PPAT yang membubuhkan tanda tangannya tersebut membenarkan bahwa itu adalah tanda tangannya. Karena hukum telah membenarkan bahwa dapat menggunakan tanda tangan yang berubah-ubah di dalam pembuatan akta, maka akibat hukum terhadap akta yang dibuat adalah akta yang dibuat tersebut tetap sah untuk digunakan sebagai alat bukti tulisan yang autentik apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Yang di maksud dengan kekuatan hukum pembuktian yang sempurna adalah alat bukti tersebut sudah tidak perlu lagi dilengkapi atau ditunjang dengan alat bukti lainnya. Apabila nantinya PPAT yang memiliki tanda tangan berbeda atau berubah-ubah tersebut memungkiri atau tidak mengakui bahwa itu adalah tanda tangan miliknya maka beban pembuktian berada pada hakim yang akan menilainya. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1877 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur apabila seseorang memungkiri atau tidak mengakui tanda tangan miliknya maka hakim wajib untuk memerintahkan agar tanda tangan tersebut diperiksa di hadapan pengadilan. Apabila tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT tersebut membenarkan bahwa itu adalah tanda tangannya, sehingga akibat hukum terhadap akta PPAT yang demikian adalah tetap sah untuk digunakan sebagai alat bukti tulisan autentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna yang tidak perlu lagi dilengkapi atau ditunjang dengan alat bukti lainnya. Yang perlu diperhatikan bahwa yang tidak dapat digunakan sebagai alat bukti tulisan adalah akta yang ditandatangani oleh orang-orang yang tidak cakap di dalam melakukan perbuatan hukum, bukan yang memiliki tanda tangan berbeda atau berubah-ubah

**Kata Kunci : PPAT, Tanda Tangan Berubah-ubah, Akta**

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum sebagai suatu tatanan dan system untuk mengatur hubungan antar manusia dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat supaya meminimalisir timbulnya benturan kepentingan yang berakhir pada perselisihan. Hubungan antar manusia yang terjadi terus menerus ketika melaksanakan hak dan kewajibannya kemudian menciptakan kebutuhan akan alat bukti yang digunakan untuk menunjuk suatu hak atau suatu peristiwa. Mengenai pembuktian telah di atur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) yang menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak tau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.

Salah satu alat pembuktian menurut Pasal 1866 KUH Perdata adalah bukti tertulis, yang selanjutnya dalam Pasal 1867 KUH Perdata diatur bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan dibawah tangan.

Definisi akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata diartikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Suatu akta yang telah memenuhi persyaratan seperti yang telah ditetapkan undang-undang tersebut mempunyai

kekuatan mengikat dan jika digunakan sebagai alat bukti maka memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, seperti yang di atur dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur dengan tegas, bahwa Indonesia adalah negara hukum. Prinsip dari negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menurut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum di dalam masyarakat.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta di buatnya.

Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab KUH Perdata, ia memberikan diantara para pihak para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta ini, ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib (*Verplichti Bewijs*). Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa autentik itu palsu maka iya harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu, oleh karena itulah maka

akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materil.

Akta yang dibuat harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta itu misalnya dalam pembacaan akta menerangkan bahwa harus mencantumkan identitas para pihak, membuat isi perjanjian yang dikehendaki para pihak, menandatangani akta dan sebagainya. Tetapi apabila syarat-syarat itu tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Selanjutnya R. Soegondo memberikan pendapatnya mengenai pengertian akta autentik, ia menyatakan bahwa: "Akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat berdasarkan bentuk yang sudah ditentukan menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum memang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut ditempat dimana akta autentik tersebut dibuat.<sup>1</sup>

Akta autentik memiliki 2 (dua) fungsi utama, antara lain yaitu, sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil (*formalitas causa*) dapat diartikan bahwa untuk membuat suatu perbuatan dinyatakan lengkap dan sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat dalam bentuk akta autentik. Berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) dapat diartikan bahwa akta autentik tersebut sengaja dibuat sebagai pembuktian

---

<sup>1</sup> R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia* (suatu Penjelasan), Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 9

dikemudian hari, akta autentik tersebut dibuat tertulis mengenai suatu perjanjian.<sup>2</sup> Akta autentik merupakan satu bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna sebagai alat bukti. Akta autentik diperlukan bagi mereka yang membutuhkan suatu alat pembuktian untuk suatu kepentingan pribadi maupun kepentingan suatu usaha.

Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga tidak menutup kemungkinan dapat menjadi akta dibawah tangan, hal tersebut dapat terjadi bilamana pejabat tersebut tidak berwenang dalam membuat akta itu dan jika terdapat cacat dalam bentuk akta autentik tersebut, sebagaimana disebut dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Akta dibawah tangan mempunyai kelemahan yang sangat nyata yaitu dalam hal pembuktian akta dibawah tangan harus didampingi dengan alat pembuktian lain karena bukan merupakan alat bukti yang sempurna. Berdasarkan pada ketentuan aturan peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka pejabat umum yang setidaknya dikenal yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut mana harus dipahami mengenai bentuk akta autentik haruslah memenuhi unsur sebagai berikut ini:

1. Bentuk akta yang memang sudah ditentukan berdasarkan aturan undang-undang dari suatu akta agar dianggap sebagai akta autentik;
2. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
3. Ditempat akta itu dibuat

---

<sup>2</sup> Krisno, A. D. J., Dharmawan, N. K. S, & Darmadi, A. S. W, 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik*, Jakarta, hal 24

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Menurut kamus hukum, salah satu arti *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian tugas *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan public sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik 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 autentik.<sup>3</sup>

Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>4</sup> Sri Winarsi juga menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut.<sup>5</sup> Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Sekilas.., Op.cit.* hal 16

<sup>4</sup> Salim HS, *Loc.cit*

<sup>5</sup> *Ibid*, hal.88

perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta autentik.<sup>6</sup>

Berangkat dari definisi di atas maka sebagai pejabat umum, PPAT berkedudukan sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Mandiri (*independent*);
2. Imparsial (tidak memihak);
3. Bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya;
4. Mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (atributif); dan
5. Akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan

Dalam berbagai aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal di luar system hukum. Dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang hukum perdata,

---

<sup>6</sup> Budi Untung, 2015. 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci sukses melayani*, Yogyakarta. Hal.26

<sup>7</sup> Ibid, hal 102

khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.<sup>8</sup>

Akta PPAT merupakan suatu akta autentik, dimana akta autentik adalah akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak tau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan sebagai akta suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang di syatkan dalam Pasal 1869 KUH Perdata bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak. Ini berarti bahwa surat tanpa tanda tangan seperti karcis parkir tidak termasuk akta.

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang di buat orang llain, jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta karena identifikasi dapat dilihat dari tanda tangan yang dibubuhkan pada akta tersebut. Yang dimaksudkan dengan penandatanganan dalam akta ini adalah membubuhkan nama dari si penanda tangan, sehingga membubuhkan paraf, yaitu singakatan tanda

---

<sup>8</sup> Ibid. hal 102-103

tangan saja dianggap belum cukup, nama tersebut harus ditulis tangan oleh si penandatangan sendiri atas kehendaknya sendiri.<sup>9</sup>

Tanda tangan dilihat dari asal kata dalam Bahasa Belanda adalah *ondertekenen* berarti “membuat tanda di bawah”. Arti kata “menandatangani” (*ondertekenen*) secara etimologis (ilmu asal-usul suatu kata) mudah ditemui, yaitu memberi tanda (*teken*) dibawah suatu ketentuan.<sup>10</sup>

Tanda tangan merupakan kata dan perbuatan yang telah biasa didengar atau membaca kata-kata itu atau bahkan pernah pula melakukannya, karena hal ini hamper tidak pernah lepas dari kehidupan sehari-hari, untuk berbagai urusan pribadi maupun dalam pekerjaan, baik formal seperti seseorang harus membubuhkan tanda tangan dalam pembuatan KTP, SIM, Paspor, Surat Nikah, ataupun dalam urusan non formal seperti orang tua mengirim surat kepada anaknya, atau dalam pembuatan kwitansi penerimaan uang, nota belanja dan lainnya, semuanya diperlukan tanda tangan.

Penanda tangan suatu dokumen secara umum mempunyai tujuan sebagai berikut :

- a. Bukti (*evidence*) : suatu tanda tangan mengidentifikasi penandatangan dengan dokumen yang di tandatanganinya. Pada saat penandatanganan membubuhkan tanda tangan dalam bentuk

---

<sup>9</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiat Baru Van Hoeve, Jakarta, hal 187

yang khusus, tulisan tersebut akan mempunyai hubungan (*attribute*) dengan penandatanganan.

- b. *Ceremony* : penandatanganan suatu dokumen akan berakibat sipenandatanganan mengetahui bahwa ia telah melakukan perbuatan hukum, sehingga akan mengeliminasi adanya *inconsiderate engagement*
- c. Persetujuan (*approval*) : tanda tangan melambangkan adanya persetujuan atau otorisasi terhadap suatu tulisan.<sup>11</sup>

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;

---

<sup>11</sup> Blog Jusuf Patrianto, Tjahjono, 9 mei 2008

- 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.

Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.<sup>12</sup>

PPAT sebagai pejabat umum wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang diamanatkan kepadanya untuk mencegah penyimpangan hukum, namun ada kalanya PPAT justru tidak melakukan kewajibannya sehingga merugikan pihak yang bersangkutan.

Pada tahun 2023 tepatnya di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah terdapat kasus seorang PPAT telah membuat Akta Jual Beli yang di dalam Salinan aktanya terdapat tanda tangan yang berubah-ubah. Kartono bekerja sebagai pengusaha property sebagai klien telah meminta salinan Akta Jual Beli kepada PPAT sejak tahun 2019 sampai 2022 tetapi tidak pernah direspon oleh PPAT tersebut. Sampai akhirnya Kartono langsung ke kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Batang untuk mengecek langsung Salinan

---

<sup>12</sup> Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram*, Kota Mataram. Hal. 68

tersebut. Setelah Pegawai mengecek salinan akta tersebut, ditemukan terdapat ada tiga tanda tangan yang berubah-ubah. Menurut keterangan Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Batang, kasus ini baru terjadi di Kabupaten Batang dan nantinya akan dilaporkan dan akan ditindak lanjuti pemeriksaan.

Berdasarkan permasalahan tersebut sehingga penulis ingin meneliti dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul “Penggunaan Tanda Tangan Berubah-Ubah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Dalam Pembuatan Akta”

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT di dalam pembuatan akta?
2. Bagaimana kekuatan hukum pembuktian akta yang sebelumnya telah terlebih dahulu ditanda tangani PPAT?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis akibat hukum penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT di dalam pembuatan akta
2. Untuk menganalisis kekuatan hukum pembuktian akta yang sebelumnya telah terlebih dahulu ditanda tangani oleh PPAT

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

1. Secara teoritis diharapkan penulisan tesis ini dapat bermamfaat bagi penambahan wawasan dibidang hukum terkait tentang masalah penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah di dalam pembuatan akta. Sehingga diharapkan dapat menambah khasanah literatie keilmuan.
2. Secara praktis diharapkan dapat bermamfaat sebagai referensi dan saran dalam kehidupan masyarakat dan ppat itu sendiri terkait perlunya konsistensi penggunaan tanda tangan untuk menjamin kepastian hukum terhadap akta yang di buat.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Demi menjamin orisinalitas penelitian yang dilakukan, maka penulis melakukan pencarian terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan baik dari segi judul mapun objek kajian dalam penelitian tesis ini. Namun, tidak ditemukan penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan sebagaimana disebutkan di atas. Meski demikian, berikut penulis cantumkan penelitian terdahulu yang juga membahas tentang tanda tangan:

1. Khanza Inas Az-zahra Fikry : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Mataram, dengan judul Pertanggung Jawaban PPAT Yang Melakukan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 412/PDT/2018/PD DKI). Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan

konseptual. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan akta jual beli yang memiliki cacat yuridis, sanksi hukum terhadap PPAT atas pemalsuan akta jual beli yang di tandatangani, dasar dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara. Sedangkan dalam penelitian penulis hanya membahas akibat hukum yang ditimbulkan terhadap penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT dalam pembuatan akta dan kekuatan hukum pembuktian terhadap akta yang didalamnya terdapat tanda tangan yang berubah-ubah oleh PPAT.

2. Ida Bagus Putu Pramarta Wibawa : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana dengan judul Penggunaan Tanda Tangan Berubah-Ubah Oleh Penghadap di Dalam Pembuatan Akta Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menggunakan dua jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Tesis ini membahas dan mengkaji sejauh mana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengatur mengenai penggunaan tanda tangan berubah-ubah oleh penghadap didalam pembuatan akta notaris. Sedangkan dalam penelitian penulis mengkaji tentang penggunaan tanda tangan yang berubah-ubah oleh
3. Debby Dwi Arlingga : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul Keabsahan Akta Autentik Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Pemalsuan. Tesis ini

membahas permasalahan bagaimanakah keabsahan akta yang dibuat di hadapan Notaris yang mengandung unsur tindak pidana pemalsuan dan bagaimanakah tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya yang mengandung unsur tindak pidana pemalsuan.

4. M. Novansyah Merta : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan judul Kajian tentang Keabsahan Akta Notaris Yang Penandatangananannya Tidak Di Kantor Notaris. Jurnal ini membahas permasalahan bagaimanakah keabsahan akta notaris yang ditandatangani tidak di kantor Notaris dan bagaimanakah pengawasan terhadap Notaris dalam hal penandatanganan akta notaris sehingga sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lahir sehubungan dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang dirumuskan dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Istilah PPAT dalam bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, dalam Bahasa Belanda land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Indonesia maupun di luar negeri.<sup>13</sup>

Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah PPAT merupakan pejabat yang bertugas membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau memebankan hak atas tanah. Dasar hukum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

---

<sup>13</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 69

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) mengatur bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik 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:

1. Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi akta kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari kelima peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, jadi dalam undang-undang maupun peraturan perundang-undangan yang lain tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pejabat umum.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup> Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah membuat akta autentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H., 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 326

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*. Jakarta: Renvoi. Hal. 11

sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>16</sup>

Menurut Sri Winarsi mengatur tentang pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat puliknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>17</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>18</sup>

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 autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
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.

---

<sup>16</sup> Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press. Hal. 436

<sup>17</sup> Sri Winarsi, 2002 *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Surabaya, Hal. 186

<sup>18</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H, Op.Cit, Hal 326

Syarat untuk dapat diangkat menjadi seorang PPAT, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Pasal 6 ayat (1):

1. Warga Negara Indonesia
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua ) tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi kepolisian.
4. 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.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. 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.
7. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Kewajiban seorang PPAT diatur berdasarkan lampiran 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 martabat 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 satusatunya 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 25 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 halhal 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:
  - a) Membayar iuran,
  - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
  - c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.

d) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

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.

Dalam melaksanakan kewajibannya PPAT harus bertanggung jawab atas akibat dari pekerjaan tersebut sesuai yang tercantum pada Pasal 55 Peraturan Menteri Negera 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.<sup>19</sup> Adapun untuk melakukan pembinaan dan pengawasan

---

<sup>19</sup> Sigar Aji Poerana, *Sanksi Bagi PPAT Yang Membuat Akta Tak Sesuai Data*, [//www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagippat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagippat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/)

terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan 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.

Adapun untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. pada 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 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pemebuat Akta Tanah yang menyebutkan:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara karena:
  - 1) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) atau lebih berat;
  - 2) tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;

- 3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 4) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain dari pada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- 5) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- 6) berada dibawah pengampunan; dan/atau
- 7) melakukan perbuatan tercela.

c. pemberhentian dengan hormat, karena:

- 1) permintaan sendiri;
- 2) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan Kesehatan badan atau Kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa Kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- 3) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2)
- 4) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- 5) berada dibawah pengampunan terus-menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

d. pemberhentian dengan tidak hormat.

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- 2) 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.

Faktor penyebab PPAT diberhentikan diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala ATR/BPN RI atau pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban PPAT, yang termasuk pelanggaran ringan, antara lain:
  - a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan
  - b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya Kembali
  - c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang diuatnya
  - d. Merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah, lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan; dan
  - e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala ATR/BPN RI

4. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota TNI/POLRI<sup>20</sup>

Adapun faktor penyebab PPAT diberhentikan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, yang termasuk pelanggaran berat antara lain:
  - a. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
  - b. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
  - c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya
  - d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
  - e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lain-lain yang diluar dan/atau daerah kerjanya.
  - f. Melanggar sumpah jabatan seagai PPAT.
  - g. Pembuatan akta PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.
  - h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H, Op.Cit, Hal. 336-337

satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
- j. PPAT tidak membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti; dan
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.

2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbutan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*, Hal. 337-338

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;

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

Jual beli adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

b. Tukar menukar

Tukar-menukar adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya dari pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang satu kepada pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang lain. Dalam tukar-menukar ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek tukar-menukar.

c. Hibah

Hibah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah kepada pemberi hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah. Dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek hibah.

d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)

Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada perusahaan yang akan difungsikan sebagai modal

perusahaan. Dalam pemasukan ke dalam perusahaan tersebut, perusahaan sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

e. Pembagian hak Bersama

Pembagian hak bersama adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan harta warisan untuk selama-lamanya oleh seorang atau lebih dari satu orang ahli waris kepada seorang atau lebih dari satu ahli waris yang lain. Dalam pembagian hak bersama ini, seorang atau lebih dari satu ahli waris lain memberikan persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik untuk jangka waktu tertentu oleh pemilik tanah kepada pihak lain sebagai pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dengan atau tanpa pembayaran sejumlah uang oleh pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai kepada pemilik tanah.

g. Pemberian Hak Tanggungan; dan

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam pemberian hak tanggungan ini diatur ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) dari kreditor-kreditor yang lain (kreditor konkuren). Jadi, pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atas kredit yang bersangkutan.

#### h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan adalah perbuatan hukum oleh pemegang hak atas tanah atau hak pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hak tanggungan atau debitor kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditor untuk membebani hak tanggungan. Pada dasarnya, pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Namun, apabila pemberi hak

tanggungannya tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus dibuat dengan akta PPAT atau akta Notaris dan harus memenuhi persyaratan, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari membebaskan hak tanggungan; tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan

Adapun kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No 37 Tahun 1998 Jo. PP No 24 Tahun 2016, yaitu:

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dalam daerah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik. PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada

salah satu pihak. Irawan Soerodjo mengatur tentang jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri.<sup>22</sup>

Meski kewenangan PPAT tersebut di atas diperoleh dari Pemerintah, namun jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri, yaitu:<sup>23</sup>

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti autentik;
2. Mempunyai fungsi pelayanan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;
3. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;
4. Mengesahkan perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi:
  - a. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
  - b. Menjamin kepastian tanggal penanda tangan akta;

---

<sup>22</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Hal. 149-150

<sup>23</sup> Husni Thamrin, *Op.cit.* hal.58

5. Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan;
6. Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau di hadapannya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Kendati demikian, PPAT mempunyai tugas untuk membant pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta-akta autentik atau perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, namun akta tersebut tetap berada dalam lingkup hukum perdata, bukan hukum publik. Akta-akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), karena bukan merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Akta PPAT merupakan produk dari pejabat umum sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah untuk dijadikan bukti dan untuk keperluan pendaftaran tanah.

Pembuatan akta tersebut oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

Akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur utama yang merupakan esensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta autentik yaitu<sup>24</sup>:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Akta dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum
3. Akta dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat di mana akta dibuat

Akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan surat tanda bukti, yang memuat tentang klausula-klausula yang mengatur 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.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.* Hal 150

<sup>25</sup> Salim HS, Op. Cit, Hal. 69

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 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”.

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (tegen bewijs) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta. Akta autentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.<sup>26</sup>

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. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 secara jelas mengatur tentang akta PPAT hanyalah satu alat

---

<sup>26</sup> Mohd. Afnizar, *Kedudukan Akta Aautentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata*, <https://mkn.usu.ac.id/images/28.pdf>

bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah 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 sertipikat 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.<sup>27</sup>

## **B. Pengertian dan Jenis-Jenis Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta merupakan surat tanda bukti yang berisikan pernyataan, pengakuan, dan keputusan. Menurut A. Pitlo, akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sedangkan Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta, Hal. 79

Akta sejak semula dibuat secara sengaja dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 KUH Perdata. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Fungsi tanda tangan adalah untuk memberi ciri atau untuk *mengindividualisir* sebuah akta. Akta yang dibuat oleh A dan B dapat *diidentifikasi* dari tanda tangan yang dibubuhkan dalam tanda tangan pada akta-akta tersebut. Oleh karena itu nama atau tanda tangan yang ditulis dengan huruf balok tidaklah cukup, karena dari tulisan huruf balok itu tidak nampak ciri-ciri atau sifat-sifat pembuat.<sup>28</sup>

Akta-akta lainnya yang bukan merupakan suatu akta autentik dinamakan akta dibawah tangan. Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa yang dimaksud akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa melalui perantaraan pejabat umum untuk dijadikan alat bukti. Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Adapun semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri disebut akta dibawah tangan. Jadi akta dibawah tangan dapat dibuat oleh

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, Hal. 142

siapa saja, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat buatnya di mana saja diperbolehkan. Yang terpenting bagi akta dibawah tangan itu terletak pada tanda tangan para pihak, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata yang menyebutkan : “barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta) dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya.

## **2. Jenis-Jenis Akta**

### *a. Akta Di Bawah Tangan*

Akta bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Meski dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta autentik, dan tidak sesempurna kekuatan bukti akta autentik. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.<sup>29</sup>

Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu :

1. Harus ada akta.
2. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapadilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya.
3. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, Hal. 112

Berbeda dengan akta autentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa :

1. Bentuknya yang bebas.
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang.
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya.
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 (dua) orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Terhadap suatu akta di bawah tangan yang tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka telah mengakui dan tidak menyangkal tentang kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.

#### *b. Akta Autentik*

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara autentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum akta itu. Pejabat umum yang

dimaksud adalah Notaris, Hakim, Jurusita pada suatu pengadilan, Pegawai Pencatatan Sipil dan sebagainya. Suatu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak.

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa syarat suatu akta dikatakan akta autentik adalah :

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang(bentuknya baku).
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta dikatakan akta autentik, yaitu :<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Hal. 148

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

*c. Akta Notaris*

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut KUH Perdata Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta PPAT merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1866 dan HIR 165, akta PPAT merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

Dalam Undang-Undang tentang PPAT yang penjelasan umumnya menyatakan bahwa akta notaris yang merupakan suatu akta autentik yang mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam akta PPAT harus dapat diterima.

Abdul Ghofur Anshori.<sup>31</sup> mengatakan bahwa akta autentik sebagai akta yang dibuat oleh PPAT secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Autentik atau tidak (otentitas) suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut hanya dibuat oleh atau di hadapan PPAT saja. Namun cara membuat akta autentik tersebut haruslah berdasarkan atas ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Akta autentik adalah produk yang dibuat oleh Notaris, dari beberapa pendapat di atas maka dapat diketahui bahwa bentuk akta yang dibuat oleh Notaris ada 2 (dua) macam, yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh Notaris, biasa disebut dengan istilah *Akta Pejabat* atau *Akta Relas* (biasa disebut juga akta berita acara);
2. Akta yang dibuat di hadapan Notaris, biasa juga disebut dengan istilah *Akta Pihak* atau *Akta Partij*.

---

<sup>31</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, Hal 18

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh Notaris.

Akta Pejabat (*akta relaas*) adalah akta yang dibuat oleh Notaris atas adanya permintaan para pihak, agar Notaris mencatat dan menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak yang berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam akta relaas ini, Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan oleh para pihak.<sup>32</sup> Sementara Akta Pihak (*akta partij*) adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris atas permintaan para pihak.

Selain itu juga perbedaan akta tersebut sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi Akta Pejabat (*akta relaas/akta berita acara*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta tersebut adalah palsu. Contoh akta pejabat adalah berita acara rapat RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) suatu PT (Perseroan Terbatas) dan akta pencatatan budel. Sedangkan pada Akta Pihak (*akta partij*) dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta

---

<sup>32</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, Hal.51

tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa, keterangan dari pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta tersebut tidak benar. Contoh akta pihak adalah Perjanjian Kredit.

### **C. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan lembaga pemerintah di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan hal dalam bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. ATR/BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. ATR/BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam melaksanakan tugasnya, ATR/BPN mengerjakan beberapa fungsi seperti penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan, perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, dan masih banyak lainnya.<sup>33</sup>

Berdasarkan Perpres Nomor 48 Tahun 2020, tugas ATR/BPN atau Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah "melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk pelaksanaan tugas itu, Perpres Nomor 48 Tahun 2020 mengatur, ATR/BPN menyelenggarakan

---

<sup>33</sup> Tim Editorial Rumah.com, 2022, *Badan Pertanahan Nasional (BPN): Pengertian, Tugas, dan Fungsinya*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/badan-pertanahan-nasional-67503>

sebanyak 12 fungsi. Adapun fungsi ATR/BPN tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
7. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
8. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
10. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
11. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
12. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan kewenangan penerbitan sertifikat oleh ATR/BPN bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 31 yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah

didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

2. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
3. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
4. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
5. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

6. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 di atas ATR/BPN berwenang dalam menerbitkan sertifikat atas permohonan pihak yang berkepentingan atau yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan ketentuan bahwa sertifikat tersebut dapat diterbitkan apabila telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Secara prosedural setelah terbitnya sertifikat maka pihak ATR/BPN harus menyerahkan sertifikat hanya kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>34</sup>

Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup>Sahnan, M. arba, L. Wira Pria Suhartana, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Volume 7, Nomor 3, Jurnal IUS, 2018, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Hal. 446

<sup>35</sup> Chintya Agnisa Putri, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Volume 5 Nomor 11, Jurnal Akta, 2018, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Hal. 267

Sertipikat tanah ATR/BPN menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut<sup>36</sup>

Pada setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat yang dimaksudkan pasal tersebut dimaksudkan agar sebelum pemindahan/peralihan hak atas tanah terjadi dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah atas tanah yang bersangkutan.

Fungsi dari pemeriksaan kesesuaian sertipikat ke ATR/BPN adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut sudah dibebani dengan

---

<sup>36</sup> Chintya Agnisa Putri, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Volume 5 Nomor 11, Jurnal Akta, 2018, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Hal. 267

suatu hak tanggungan. Ketentuan mengenai pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak pembeli dapat terlindungi apabila ternyata sertipikat hak atas tanah dari penjual yang diserahkan kepada PPAT tersebut yang akan menjadi objek jual beli, data yang ada didalam sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertipikat yang akan menjadi objek jual beli tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.<sup>37</sup>

#### **D. Landasan Teori**

##### **1. Teori Akibat Hukum**

Akibat hukum adalah suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>38</sup> Pipin Syarifin mengatur tentang:<sup>39</sup>

Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Akibat hukum dapat berwujud:

---

<sup>37</sup> Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh Ppat*, Jurnal Mahasiswa 2016 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Hal 8

<sup>38</sup> Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. hal. 295

<sup>39</sup> Pipin Syarifin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*. Pustaka Setia, Bandung, hal. 71

- 1) Akibat hukum berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Sebagai contoh, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berumur di atas 20 tahun.
- 2) Akibat hukum berupa lahir, berubah atau lenyapnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, yang dimana hak serta kewajiban satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya. Contoh, A melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan B, sehingga timbul hubungan hukum antara A dan B. Jika sewa menyewa rumah berakhir yang ditandai dengan perpenuhinya semua isi perjanjian sewa-menyewa yang sebelumnya, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
- 3) Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan. Contohnya, seorang penipu diberikan sanksi hukuman. Ini adalah sebuah akibat hukum dari perbuatan orang tersebut, dimana dia mengambil barang orang lain yang bukan haknya dan dilakukan secara melawan hukum.<sup>40</sup>

Akibat hukum secara singkat dapat didefinisikan sebagai suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu Tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik itu tindakan yang sesuai dengan hukum, ataupun tindakan yang melawan hukum.

---

<sup>40</sup> Soeroso, Op.Cit. Hal. 295

## 2. Teori Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

Dalam hal ini ada tiga teori yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, teori-teori ini berkaitan dengan teori kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu :

### 1. Pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Menurut Efendi Bachtiar daya bukti lahiriah suatu akta autentik yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya sesuai dengan asas "*acta publica probat sese ipsa*". Daya bukti ini berlaku terhadap siapapun.

### 2. Pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Berdasarkan pendapat Notodisoerjo "kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris/PPAT atau diterangkan oleh penghadap. Hal yang pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta tersebut dibuat serta keaslian tanda tangan.

### 3. Pembuktian materil (*materiele bewijskracht*)

Daya bukti materil ini membuktikan bahwa antara para pihak yang bersangkutan telah menerangkan bawah peristiwa itu benar-benar terjadi. Daya bukti materil ini yang diktikan bukan saja peristiwa antara para pihak. Melainkan dibuktikan kebenaran dari peristiwa tersebut.

Dalam penulisan ini, teori pembuktian digunakan untuk menjawab tentang kekuatan pembuktian akta autentik, ketiga aspek pembuktian

tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta PPAT sebaga akta autentik dan siapapun terikat pada akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

### **3. Teori Pertanggung Jawaban**

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”.<sup>41</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandnag 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”.<sup>42</sup>

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

---

<sup>41</sup> Somardi, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta: BEE Media Indonesia, Hal.81

<sup>42</sup> *Ibid* Hal 83

- 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.<sup>43</sup>

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.<sup>44</sup>

Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan

---

<sup>43</sup> Raisul Mutaqien, 2006, Teori Hukum Murni, Bandung: Nuansa & Nuansa Media, Hal.140

<sup>44</sup> Ridwan HR, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 337

peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai liability.<sup>45</sup>

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.<sup>46</sup>

Negara dan pemerintahan yang didalamnya 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 *geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).<sup>47</sup>

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

---

<sup>45</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal.54

<sup>46</sup> Hans Kalsen, 2006, *Teori umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: PT.Raja Grafindo Persada. Hal. 95

<sup>47</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal.54

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.

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.<sup>48</sup>

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.

---

<sup>48</sup> Ridwan HR, *Op.cit*, Hal.365

3. *Stirck liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang mengabaikan kesalahan berdasarkan tindakan kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak.<sup>49</sup>

Jika terjadi suatu kasus maka pelaku harus dikenakan sanksi atas tindakan yang dilakukannya dan karena perbuatannya tersebut maka pelaku harus bertanggung jawab.<sup>50</sup>

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Alur Pikir**

PPAT membuat akta yang mana akta itu merupakan akta autentik yang secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk suatu keperluan pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk tujuan pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa, sebab surat yang tidak dengan sengaja dibuat sejak awal sebagai alat bukti hanyalah seperti korespondensi biasa.

Secara dogmatis yakni berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai (pejabat) umum (*door of ten overstaan van*

---

<sup>49</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: CitraAditya Bakti, Hal.336

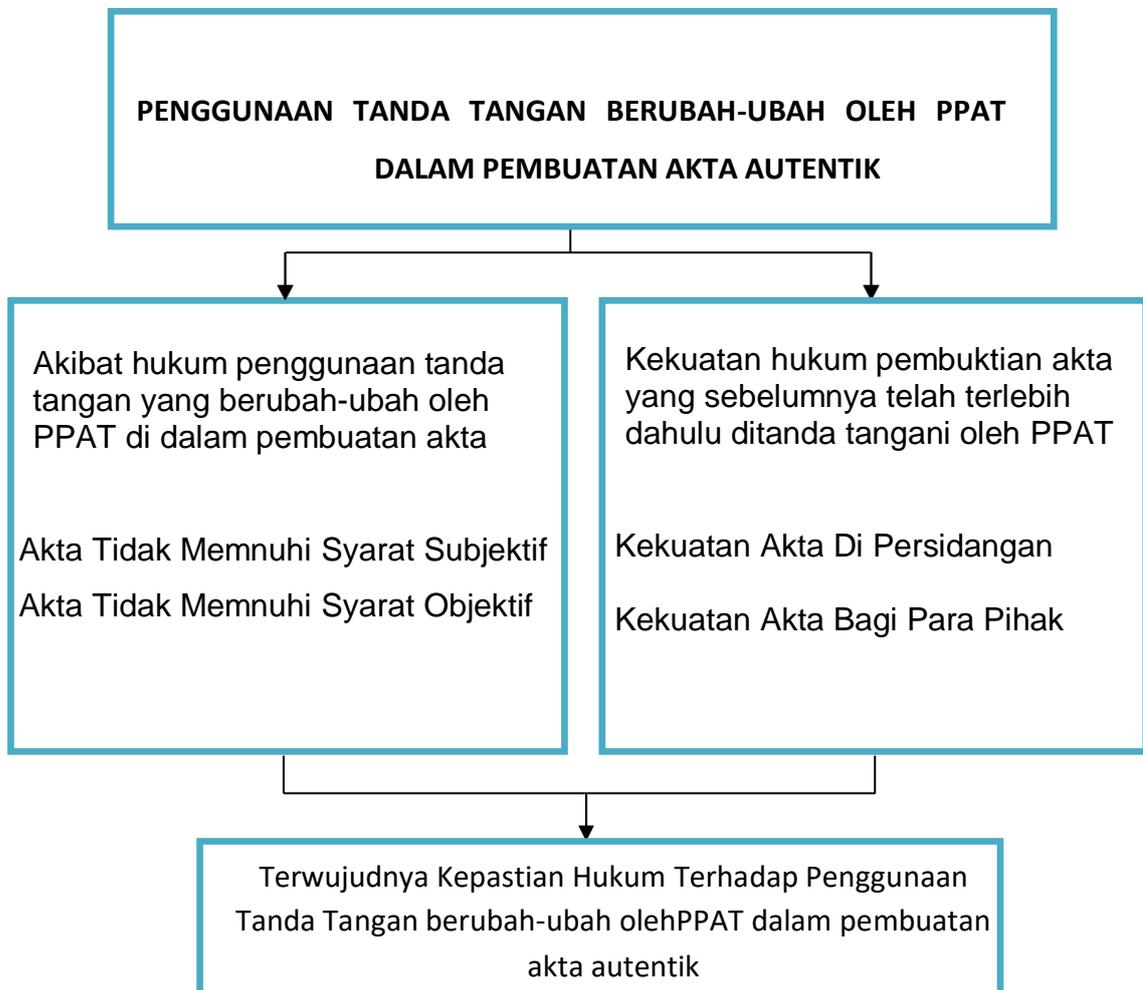
<sup>50</sup> Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*, Jurnal PETITA Vol. 1 No. 1. Hal. 128

*openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat akta tersebut dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1868 dapat disimpulkan unsur dari akta autentik yakni :

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut Undang-Undang;
2. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Penulisan ini akan mengkaji mengenai keabsahan akta autentik yang dibuat oleh PPAT yang didalamnya terdapat tanda tangan yang berubah-ubah. Untuk mengkaji persoalan tersebut, maka ditentukan beberapa indikator, yakni bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dibuat ditempat pejabat umum dan ditandatangani oleh para pihak. Dalam pembahasan ini akan digunakan teori akibat hukum, teori pembuktian. Dan teori pertanggung jawaban.

## 2. Bagan Kerangka Pikir



### F. Definisi Operional

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
2. Akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat berdasarkan bentuk yang sudah ditentukan menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum memang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut ditempat dimana akta autentik tersebut dibuat

3. Tanda tangan adalah tulisan atau bahkan coretan nama seseorang yang dibuat sedemikian rupa sehingga bersifat personal dan memiliki kekuatan hukum jika memang sipemberi tanda tangan tersebut memang hadir dan menyetujui hal-hal yang ada dalam surat tersebut.
4. Berubah-ubah adalah adanya perbedaan dari yang sebelumnya baik penambahan atau pengurangan dari bentuk sebelumnya.
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. 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.
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. Tanggung Jawab adalah keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung,

memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat.