

TESIS

**IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
DISERTAI ANCAMAN OLEH PIHAK KETIGA**

***LEGAL IMPLICATIONS FOR THE MAKING OF A LAND BUYING DEED
WHICH IS MADE BY THE OFFICIAL OF THE LAND DEED
ESTABLISHMENT WITH THREATS***



Oleh :

LEOLISA MARTHIN

NIM. B022192037

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG
DISERTAI ANCAMAN OLEH PIHAK KETIGA**

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

Disusun dan diajukan oleh :

LEOLISA MARTHIN

NIM.B022192037

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

TESIS

**IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DISERTAI ANCAMAN OLEH
PIHAK KETIGA**

Disusun dan diajukan oleh:

LEOLISA MARTHIN

NIM: B022192037

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 Maret 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Nur Azisa, S.H., M.H
NIP. 196710101992022002

Dr. Audyna Mayasari Muin, S.H., M.H
NIP. 198809272015042001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

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

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

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : **Leolisa Marthin**

N I M : B022192037

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABA TPEMBUAT AKTA TANAH YANG DISERTAI ANCAMAN OLEH PIHAK KETIGA** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya diatas tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 15 Maret 2023

Yang membuat pernyataan,



Leolisa Marthin
NIM. B022192037

UCAPAN TERIMAKASIH



Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul "IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DISERTAI ANCAMAN OLEH PIHAK KETIGA" ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah.*

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap do'anya, Ayahanda Markus Pongtambenan dan Ibunda Alberthin Saba yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada buah hatiku Muhammad Akbar dan Salsabila Anjelita yang selama ini menjadi penyemangat dalam penyelesaian penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Dr. Nur Azisa, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Audyna Mayasari Muin, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr.Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P selaku penguji, Dr. Haeranah,S.H., M.H. selaku penguji dan Dr. Ria Trisnomurti, S.H., M.H. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof.drg. Muhammad Ruslin, M.Kes.,Ph.D.,.Sp.BM(K). (Wakil Rektor Bidang Akademik dan kemahasiswaan), Prof.Subehan,S.Si.,M.Pharm.,Ph.D.,Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Pengembangan), Prof. Dr.Farida Patitingi, S.H.,M.Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan

- Sistem Informasi), Prof.Dr.Eng. Adi Maulana,S.T.,M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi,Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
 3. Prof. Dr.Maskun,S.H.,LL.M selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. lin Karita Sakharina,S.H.,M.A. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
 4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
 5. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
 6. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
 7. Bapak Irwan Idrus, S.H selaku Kepala Bidang Penetapan hak dan pendaftaran tanah Pada BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan Ibu Nurjabal Rahmah, S.H.,M.H. selaku kordinator kelompok substansi tanah komunal hubungan kelembagaan dan PPAT pada Provinsi Sulawesi Selatan.

8. Ibu Khadija Syahrana. S. H selaku kordinator kelompok subtransi pemeliharaan hak tanah, ruang dan pembinaan PPAT pada BPN Kota Makassar dan Bapak Aksara Alif Raja, S.E, A.ADM.SDA selaku kepala seksi penatapan hak dan pendaftaran pada BPN kota Makassar telah membantu dan mempermudah dalam memberikan data yang dibutuhkan dalam penyusunan tesis ini.
9. Sahabat-sahabat saya di S2 Kenotariatan, Nina, Ulan, Fiqah, Isma, Widya, Dita. Yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Sahabat yang sudah saya anggap seperti saudara Ibu GM Herawati Syafar yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam segala hal.
11. Bapak Sainuddin, S.Sos., M.Adm.SDA. sudah mendukung dan menjadi mentor penulis dalam segala hal.
12. Kepada saudaraku Virna, Jefry, Chandra, Rytia, dan Britny yang telah mendukung saya dalam menyelesaikan tesis ini.
13. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019 terima kasih atas kebersamaannya dan dukungan selama ini.
14. Terima kasih untuk Keluarga Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas B yang tidak bisa peneliti sebutkan satu-satu;
15. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penulisan. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 15 Maret 2023

LEOLISA MARTHIN

ABSTRAK

LEOLISA MARTHIN (B022192037). Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Disertai Ancaman Oleh Pihak Ketiga, dibimbing oleh Nur Azisa dan Audyna Mayasari.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ancaman oleh pihak ketiga, apakah batal demi hukum atau dapat dibatalkan dan pengaturan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli yang disertai ancaman oleh pihak ketiga..

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian empiris. Data dikualifikasi sebagai data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, dan data sekunder diperoleh melalui studi literatur. Data yang dikumpulkan kemudian diolah dengan menggunakan pendekatan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan ancaman oleh pihak ketiga adalah bahwa akta jual beli tanah (perjanjian) tersebut dapat dibatalkan, hal ini dikarenakan akta jual beli tanah (perjanjian) tersebut tidak memenuhi syarat subjektif di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Syarat subjektif yang dimaksud adalah *kesepakatan para pihak dalam perjanjian* dan *kecakapan para pihak dalam perjanjian*, yang mana syarat *kesepakatan* dihubungkan dengan Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan, ancaman atau penipuan. 2) Pengaturan sanksi terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah disertai ancaman oleh pihak ketiga adalah merupakan pelanggaran dalam KUHPidana yang jelas dapat dikenai hukuman pidana penjara. Selanjutnya sesuai isi Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT tersebut sudah selayaknya diberikan sanksi berat yaitu pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

Kata Kunci : *Implikasi Hukum, Akta Jual Beli, PPAT, Pengancaman.*

ABSTRACT

LEOLISA MARTHIN (B022192037). Legal Implications of Making Deeds of Sale and Purchase of Land Made by Officials Making Land Deeds Accompanied by Threats by Third Parties, supervised by Nur Azisa dan Audyna Mayasari.

This study aims to analyze the legal implications of the sale and purchase deed made by the Land Deed Making Officer based on threats by a third party, whether it is null and void or can be canceled and the arrangement of sanctions against the Land Deed Making Official who makes a sale and purchase deed accompanied by threats by a third party. .

This type of research is a type of empirical research. Data is qualified as primary and secondary data. Primary data was obtained through interviews, and secondary data was obtained through literature studies. The data collected is then processed using a qualitative analysis approach.

The results of the study show that: 1) The legal implications of the land sale and purchase deed made by the PPAT based on threats by third parties are that the land sale and purchase deed (agreement) can be canceled, this is because the land sale and purchase deed (agreement) does not fulfill subjective requirements in the Civil Code (KUH Perdata). The subjective conditions referred to are the agreement of the parties to the agreement and the ability of the parties to the agreement, in which the terms of the agreement are linked to Article 1321 of the Civil Code which states that no agreement has any power if it is given due to an oversight or obtained by force, threat or fraud. 2) Setting sanctions against PPATs who make deed of sale and purchase of land accompanied by threats by a third party is a clear violation of the Criminal Code which can be subject to imprisonment. Furthermore, according to the contents of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Number 2 of 2018 concerning the Guidance and Supervision of PPATs, it is appropriate to be given severe sanctions, namely dishonorable dismissal for having made a deed as an evil conspiracy which resulted in land disputes or conflicts.

Keywords : *Legal Implications, Deed of Sale Purchase, PPAT, Threats*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Landasan Teori.....	16
1. Teori Kepastian Hukum.....	16
2. Teori Tanggung Jawab.....	19
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
1. Pengertian PPAT.....	22
2. Fungsi dan Tugas PPAT	27
3. Kewajiban PPAT	30
4. Macam-Macam PPAT	31
C. Kode Etik PPAT.....	34
D. Jual Beli	36
1. Pengertian Jual Beli	36

2. Jual Beli Tanah	38
E. Pengaturan Hukum Tentang Tindak Pidana Pengancaman.....	41
F. Kerangka Pemikiran	46
Bagan Kerangka Pikir.....	48
G. Defenisi Operasional	49
BAB III METODE PENELITIAN	51
A. Tipe Penelitian	51
B. Lokasi Penelitian	52
C. Teknik dan Pengumpulan Data	52
D. Populasi dan Sampel	52
E. Teknik Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	54
A. Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Yang Disertai Ancaman Oleh Pihak Ketiga.....	54
B. Pengaturan Sanksi Terhadap PPAT Yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Yang Disertai Ancaman Oleh Pihak Ketiga.....	89
1. Sanksi Administerasi.....	89
2. Sanksi Perdata.....	96
3. Sanksi Pidana.....	103
BAB V PENUTUP.....	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA.....	113

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) secara tegas menentukan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum.¹ Oleh karena itu, kewajiban penting bagi negara yakni menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kepada nilai-nilai kebenaran dan keadilan.

Untuk itu dalam menjalani kehidupan bermasyarakat perlu adanya ketentuan yang mampu membuktikan suatu peristiwa atau perbuatan hukum, sehingga akta berperan penting dalam memberikan bukti tertulis terhadap peristiwa tersebut. Hal ini menjadi dasar atas hak atau suatu perikatan dalam hukum keperdataan. Tidaklah mudah membuat peran dan fungsi hukum di Indonesia berjalan dengan baik dan benar dibandingkan dengan Negara maju karena banyaknya keterbatasan yang dimiliki. Keterbatasan tersebut tidak hanya menghambat kelancaran proses hukum secara tertib dan pasti

¹ Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945

tetapi juga perlu adanya pendekatan dan pemikiran-pemikiran yang bertujuan sebagai penyeimbang dalam setiap kepentingan yang ada.

Dalam dunia bisnis, pertanahan, perbankan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan adanya bukti secara tertulis semakin meningkat sejalan dengan banyaknya tuntutan akan kepastian hukum dalam hubungan sosial dan ekonomi, baik secara regional, nasional, maupun global sehingga akta otentik digunakan sebagai alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari. Dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik mampu memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat, yang dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat. Seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau seorang Advokat

membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris/PPAT harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³ PPAT memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Sebagaimana uraian tersebut di atas, dapatlah ditarik sebuah asumsi bahwa sebegitu banyaknya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah baik yang bersifat umum maupun khusus dimaksudkan guna menjaga kepastian hukum maupun memberikan perlindungan hukum baik kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya produk aktanya dan juga kepada pihak-pihak yang berkepentingan lainnya. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah

² Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, Hal 444

³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.⁴

Meskipun demikian banyaknya ketentuan aturan hukum yang mengatur tersebut tidaklah menutup kemungkinan terjadinya sengketa. Sengketa tersebut bisa disebabkan oleh antara pihak-pihak itu sendiri dan pihak ketiga yang punya kepentingan dan merasa mempunyai hak atau sengketa yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT itu sendiri, baik itu kesalahan pembuatan aktanya atau kesalahan prosedural dari akta PPAT maupun kesalahan yang dengan sadar dilakukan PPAT yang melanggar hukum.

Pembuatan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipkatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain.

⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, Hal. 2

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.

Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta otentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum. Menurut Subekti⁵ bahwa akta otentik adalah suatu akta

⁵ Subekti, 1991, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Hal. 178

yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.

PPAT merupakan jabatan yang memiliki harkat dan martabat yang sangat tinggi dan terhormat. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya melayani masyarakat dalam bidang pertanahan, maka PPAT harus senantiasa menjaga martabatnya karena jabatan yang diembannya adalah jabatan kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan undang-undang. Namun pada praktiknya masih saja ada PPAT yang melakukan kesalahan atau melakukan perbuatan yang melanggar aturan hukum baik dalam menjalankan jabatannya maupun di luar jabatannya yang pada akhirnya dijatuhi sanksi oleh aparat penegak hukum.

Salah satu kewenangan PPAT adalah perbuatan hukum mengenai pembuatan akta jual beli tanah. Jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli tanah yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum

pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁶

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT,⁷ sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Transaksi jual beli tanah harus memenuhi syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, adapun prosedur jual beli tanah yang sah sesuai hukum (Perkaban No. 8 Tahun 2012, PP No. 37 Tahun 1998 dan PP No. 24 Tahun 2016) sebagai berikut:⁸

1. Pengecekan sertifikat dan PBB;
2. Harus sudah disetujui semua pihak;
3. Penyelesaian pajak;
4. Proses akta jual beli (AJB);

⁶ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Edisi Revisi Jakarta, Hal. 298

⁷ Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 55

⁸ https://www.pinhome.id/blog/prosedur-jual-beli-tanah-yang-sah-sesuai-hukum/#Harus_Sudah_Disetujui_Semua_Pihak Diakses pada tanggal 3 Pebruari 2023

5. Penyerahan dokumen AJB;
6. Balik nama kepemilikan tanah

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.⁹ Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas, begitupun para pihak harus benar-benar terlindungi secara hukum masing-masing kepentingannya di dalam akta jual beli tanah dihadapan PPAT. Karena akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Di samping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Seperti kejadian dalam pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT ER dimana disertai ancaman kepada pihak penjual untuk mau menandatangani akta jual belinya, supaya sertipikat hak milik penjual dapat balik nama menjadi atas nama pembeli. Pembuatan akta jual beli tanah yang disertai ancaman terhadap penjual tersebut dilakukan oleh pihak ketiga yang bukan pihak yang terlibat dalam akta jual beli tanah tersebut, pihak ketiga

⁹ Harun Al-Rasyid, 1987, *Sekilas tentang jual Beli Tanah*, Cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 64

tersebut yaitu oknum Polisi yang bukan termasuk pihak dalam akta. Oknum Polisi tersebut mengancam penjual, dengan bunyi ancaman bahwa apabila penjual tidak menjual dan menandatangani akta jual beli tanah dihadapan PPAT ER maka penjual akan dipenjarakan oleh oknum Polisi tersebut. Pembuatan akta jual beli yang disertai ancaman tersebut telah menimbulkan konflik sengketa dan perkara di Pengadilan Negeri Makassar yang mana telah mengeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.202/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 22 Mei 2013. Dalam perkara tersebut, PPAT ER dimasukkan sebagai turut tergugat, dan perkara tersebut telah sampai ke tingkat banding di Mahkamah Agung dan telah inkrah.

Selain gugatan perdata yang dilakukan oleh penggugat/penjual dalam perkara perdata tersebut di atas, oknum Polisi yang telah melakukan pengancaman kepada penjual bisa saja dilaporkan ke Polisi karena adanya pengancaman pada Pasal 368 KUHP ayat (1), yang menyatakan bahwa siapapun yang melakukan pengancaman dan pemerasan dapat dikenai hukuman pidana penjara.¹⁰ Dan apabila memenuhi syarat bisa dilanjutkan secara pidana ke pengadilan dengan tata cara KUHPidana 1981 sehingga terhadap oknum Polisi yang melakukan pengancaman tersebut dapat dijatuhkan sanksi pidana.

¹⁰ Pasal 368 ayat (1) KUHPidana

Oleh sebab itu, dalam setiap perjanjian atau pengikatan yang dilakukan masyarakat harus dilindungi oleh hukum agar setiap orang yang melakukan perjanjian merasa terlindungi kepentingannya, secara khusus dari pengancaman yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik yang dilakukan oleh pihak yang mengancam itu sendiri ataupun pihak ketiga yang menyebabkan kedudukan pihak lainnya yang diancam menjadi lemah. Sehingga meskipun tidak ada kesepakatan yang bertentangan dengan Pasal 1320 jo 1321 KUPerdata, namun pihak penjual yang terancam tetap menandatangani akta jual beli tanah dihadapan PPAT.

Pembuatan akta jual beli tanah yan disertai ancaman tersebut telah menimbulkan konflik, sengketa dan perkara pada Pengadilan Negeri Makassar dimana telah dikeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.202/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 22 Mei 2013. Akta jual beli tersebut dibuat di hadapan PPAT ER, dimana dalam perkara di Pengadilan Negeri tersebut PPAT. Selain gugatan perdata yang dilakukan oleh penggugat/penjual dalam perkara perdata tersebut di atas, oknum Polisi yang melakukan pengancaman kepada penjual bisa saja dilaporkan kepada Polisi karena adanya dugaan pengancaman

Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran penulis untuk dilakukannya penelitian dengan menjawab permasalahan bagaimanakah implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disertai

ancaman oleh pihak ketiga, apakah batal demi hukum atau dapat dibatalkan dan bagaimanakah pengaturan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disertai ancaman oleh pihak ketiga?
2. Bagaimanakah pengaturan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli yang disertai ancaman oleh pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.
2. Untuk menganalisis pengaturan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum. Manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum, khususnya di bidang ilmu kenotariatan/PPAT yang berkaitan dengan implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat baik kepada pembaca, PPAT/Notaris maupun kepada penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

a) Manfaat bagi pembaca

Diharapkan mampu memberikan pengetahuan dan wawasan khususnya tentang pengetahuan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai dengan implikasi hukum akta jual beli

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.

b) Manfaat bagi penulis sendiri

Selain manfaat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, juga diharapkan bermanfaat untuk menambah pengetahuan serta wawasan di bidang ilmu kenotariatan khususnya dalam menjalankan profesi Notaris/PPAT nantinya.

E. Orisinalitas Penelitian

Permasalahan mengenai kajian hukum terhadap implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang disertai ancaman oleh pihak ketiga, berdasarkan pencarian yang telah peneliti lakukan, baik dari buku maupun tulisan-tulisan di internet yang penulis dapatkan masih sangat sedikit yang membahas tentang implikasi hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang disertai ancaman oleh pihak ketiga dan pengaturan sanksi terhadap PPAT yang membuat akta jual beli disertai ancaman oleh pihak ketiga adalah sebagai berikut :

1. Tesis “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Penelitian ini dilakukan oleh Sigit Dwi Santoso, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Narotama 2018. Dengan rumusan permasalahan pertama, bagaimanakah keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 dan kedua bagaimanakah Tanggung gugat PPAT terhadap pembuatan akta jal beli tanah yang tidak memenuhi syarat keabsahan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013.

2. Tesis “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa”. Penelitian ini dilakukan oleh Andi Megah Hutami Adiningsih, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Tahun 2019. Dengan rumusan permasalahan pertama, bagaimanakah keabsahan akta jual beli dengan objek jual beli tanah sengketa yang tidak diketahui oleh PPAT dan kedua bagaimanakah pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta tersebut.
3. Tesis “Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT”. Penelitian ini dilakukan oleh Akmelen Zulda Putra, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Tahun 2010. Dengan rumusan permasalahan pertama, apa bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang yang

tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, kedua apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dan ketiga apa akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Berdasarkan ketiga judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini. Dalam penelitian yang akan dibahas peneliti akan membahas mengenai implikasi hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang melakukan ancaman dan pengaturan sanksi terhadap PPAT yang membuat akta jual beli yang disertai ancaman oleh pihak ketiga.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di dalam masyarakat. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto:¹¹

“kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat”.

Dan menurut pendapat Radbruch sebagai berikut:¹²

“pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan”.

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo :¹³

“kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan”.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam memahami nilai kepastian hukum

¹¹ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, Hal. 55

¹² Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, Hal.163

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, Liberty, Yogyakarta, Hal. 16

yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹⁴

Suatu kepastian hukum dapat dicapai secara baik apabila dalam situasi tertentu :¹⁵

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih). Konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

PPAT disebut sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli tanah dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Akta jual beli tanah PPAT wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dan diatur oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter akta jual beli

¹⁴ E. Fernando M. Manulang, 2016, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Cetakan: I, Kencana, Jakarta, Hal. 94.

¹⁵ Jan Michiel Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristram Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, Hal. 5

tanah PPAT. Bila akta jual beli tanah PPAT telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta jual beli tanah PPAT tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak tentang akta yang dibuatnya.

2. Teori Tanggung Jawab

Istilah yang merujuk pada pertanggungjawaban yang terdapat dalam kamus hukum terdapat ada 2 (dua) macam, yaitu *responsibility* dan *liability*.

Pengertian dari *responsibility* dan *liability* tersebut adalah :

1. *Responsibility* yaitu sesuatu hal yang bisa atau dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan serta kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.
2. *Liability* yaitu pertanggungjawaban yang menunjuk pada hampir semua karakter tanggung jawab antara lain hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Jadi *liability* lebih menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum.¹⁶

¹⁶ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administerasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 335

Teori tanggung jawab merupakan tindakan kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya. Tanggung jawab hukum yang dimaksud adalah tanggung jawab seorang PPAT terhadap akta yang telah dibuat dalam jabatannya sebagai pejabat negara. Menurut Kranenburg dan Vegtig mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat yaitu :

1. *Teori fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.
2. *Teori fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang dikarenakan tindakan itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.¹⁷

¹⁷ Ridwan HR, *Ibid*, Hal. 365

Dalam hal pertanggung jawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya, tentu tidak bisa lepas dari tanggung jawab pidana, perdata dan administrasi sebagai berikut :

1. Tanggung Jawab Pidana

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara pidana ketika dalam proses pembuktian bahwa notaris tersebut terbukti melakukan suatu tindak pidana atau kesalahan. Arti kata kesalahan secara umum dapat kita jumpai dalam hukum pidana. Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :¹⁸

- a. Kemampuan untuk bertanggung jawab;
- b. Kesegajaan atau kealpaan;
- c. Tidak ada alasan pemaaf.

2. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, dalam hal pembuatan akta otentik. PPAT mempunyai tanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil pada akta yang dibuatnya, artinya akta yang

¹⁸ Tulus Pujiono, 2006, *Penerapan UUPA Belum Optimal*, Majalah Renvoi Nomor 7.43.IV, Jakarta, Hal. 35

dibuatnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3. Tanggung Jawab Administerasi

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT dituntut untuk selalu berpedoman pada sumpah Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar serta menjunjung tinggi dan melaksanakan Kode Etik PPAT.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Menyangkut Istilah nama jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah lama ada dan dikenal, yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Di dalam Peraturan Pemerintah tersebut untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :¹⁹

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

A. P. Parlindungan menyatakan pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum yang artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.²⁰

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 menegaskan lagi tentang pengertian PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

¹⁹ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁰ A.P. Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bagian I, Bandung, Hal. 131

Dalam Pasal 1 angka 24 disebutkan bahwa PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pada Pasal 7 dinyatakan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan tujuan untuk mempermudah masyarakat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk PPAT Sementara. Adapun yang bisa ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Di dalam penjelasan umum ditegaskan, bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sehingga tugas pokok PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam PP ini. Ketentuan umum menyangkut jabatan PPAT ini diatur dalam

Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan) juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta yang disebutkan di atas.²¹ Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Begitupun di dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan mengenai tugas PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah

²¹ Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Susun dan akta pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Karena kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai Pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT, seakan-akan dia merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak

berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuannya.

Dari apa yang diuraikan dalam uraian-uraian di atas dapat diketahui, bahwa hakikat jabatan PPAT adalah, bahwa:

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
- c. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif/Tata Usaha Negara;
- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-

pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;

- e. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

2. Fungsi dan Tugas PPAT

Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu 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.

Perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna

Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Adapun tentang perbuatan hukum yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas pokoknya mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²²

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta otentik* mengenai segala perbuatan

²² Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 3

hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²³

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.²⁴

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai status hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah

²³ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, Hal 677

²⁴ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Bandung, Hal. 689

tersebut belum memiliki “*Sertifikat Hak Atas Tanah*”. Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang mendaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.

3. Kewajiban PPAT

Menyangkut tentang kewajiban PPAT, Boedi Harsono menguraikannya sebagai berikut :²⁵

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.

²⁵ Boedi Harsono, *Ibid*, Hal. 675

5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin pene gasab konversi menu rut aturan yang ditentukan.

4. Macam-Macam PPAT

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016)²⁶.

²⁶ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori, yaitu :²⁷

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum);
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa);
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan) Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

²⁷ Pasal 1 angka 1, 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada dasarnya seseorang PPAT hanya berwenang untuk membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.²⁸ Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut juga ditentukan bahwa formasi PPAT ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi PPAT di Kabupaten/Kotamadya. Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah PPAT termasuk jumlah PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT Di daerah Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada

²⁸ Effendi, *Op.Cit*, Hal. 4

30 Maret 1999 , disebutkan formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan,
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan,
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan,
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya,
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

C. Kode Etik PPAT

Profesi adalah suatu pekerjaan yang melaksanakan tugasnya memerlukan atau menuntut keahlian (*expertise*), menggunakan teknik-teknik ilmiah, serta dedikasi yang tinggi. Keahlian yang diperoleh dari lembaga pendidikan khusus diperuntukkan untuk itu dengan kurikulum yang dapat dipertanggung jawabkan. Seseorang yang menekuni suatu profesi tertentu disebut professional, sedangkan professional sendiri mempunyai makna yang mengacu kepada sebutan orang yang menyandang suatu profesi dan sebutan tentang penampilan seseorang dalam mewujudkan unjuk kerja sesuai dengan profesinya.

Adapun pengertian kode etik profesi adalah system norma, nilai dan aturan professional tertulis yang secara tegas menyatakan apa yang benar dan baik, dan apa yang tidak benar dan tidak baik bagi professional. Sedangkan fungsi dari kode etik profesi itu adalah sarana untuk membantu para pelaksana sebagai seseorang yang professional supaya tidak dapat merusak etika profesi.

Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

Kode etik PPAT yang berlaku saat ini adalah berdasarkan hasil Kongres Keempat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 31 Agustus 2007 di Surabaya yang disahkan dan menjadi Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017 Tanggal : 27 April 2017.²⁹

²⁹ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik PPAT

Peranan Kode Etik dalam kaitannya dengan PPAT adalah karena jabatan PPAT merupakan sebuah profesi yang harus dijalankan berlandaskan peraturan perundang-undangan dan harus tunduk kepada peraturan etika profesi yang selanjutnya disebut dengan “kode etik”.

Dari pengertian etika dan profesi diatas, bias disimpulkan bahwa etika profesi adalah suatu pokok pemikiran yang tersusun dalam kode etik suatu organisasi dan harus dimiliki oleh setiap anggotanya untuk ikut berperan mengawasi suatu profesi. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa etika profesi itu penting untuk seorang PPAT karena di dalam etika profesi, para PPAT diajarkan mengenal batasan-batasan mengenai sejauh mana ia harus bertindak dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Para PPAT maupun calon PPAT harus mengetahui perbuatan apa saja yang dianggap sebagai suatu pelanggaran. Dengan begitu, para PPAT dan calon PPAT dituntut untuk menjadi PPAT yang bertanggung jawab dan berkualitas yang menjalankan profesinya sesuai dengan kode etik yang ada.

D. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Menurut Pasal 1457 BW, jual beli (*koop en verkoop, contract of sales*) adalah suatu perjanjian dimana

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.³⁰

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli, benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Perjanjian jual beli adalah bentuk perikatan terdapat dua pihak, di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, kemudian terjadilah proses tukar menukar. Perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka jual beli harus tunduk kepada syarat-syarat seperti yang ditentukan untuk perjanjian pada

³⁰ Munir Fuady, 2002, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hal 193

umumnya. Syarat-syarat tersebut antara lain seperti yang kita dapati dalam Pasal 1320 BW, yaitu:³¹

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan menggunakan prinsip dasar “terang dan tunai”. “Terang” artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, baik itu kepala adat, camat sebagai PPAT sementara atau PPAT notaris.

³¹ *Ibid.*, Hal. 194

Sedangkan “tunai” artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai atau lunas. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli.³²

2. Jual Beli Tanah

Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa: Jual beli adalah suatu pedanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun *jual beli* itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

³² Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa Mizan Pustaka, Hal. 16

Sedangkan kalau menurut pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah :

“Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.”

Dari sini dapat disimpulkan bahwa pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Menyangkut hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat tunai/kontan dan nyata/kongkrit.

Selanjutnya suatu jual beli dalam Hukum Adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang mana Kepala Adat (Desa) ini bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran, hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap terang dan masyarakat mengakui sahnya.

Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.”

Berdasarkan Pasal 5 UUPA tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agrarian yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan jual beli yang riil yang tunai.

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.³³

Dibuatnya akta jual beli tanah Hak Milik dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan Hak Milik atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas-tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan :³⁴

³³ Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁴ Pasal 23 UUPA

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

E. Pengaturan Hukum Tentang Tindak Pidana Pengancaman

Pengancaman atau mengancam adalah menyatakan maksud (niat, rencana) untuk melakukan sesuatu yang merugikan, menyulitkan, menyusahkan, atau mencelakakan pihak lain. Terdapat ketentuan undang-undang pengancaman, mengatur bagaimana sanksi atau hukuman yang layak diberikan oleh pelaku pengancaman. Seseorang yang mengancam orang lain, biasanya memiliki motif tertentu demi memenuhi kepentingan pribadinya.

Sesuai dengan Pasal 368 KUHP ayat (1), tertulis bahwa siapapun melakukan pengancaman dan pemerasan dapat dikenai hukuman pidana penjara paling lama 9 tahun. Pasal ini berlaku, jika pelaku tersebut melakukannya secara langsung.

Terdapat ketentuan lainnya, yaitu mengatur jika perbuatan tersebut dilakukan melalui perangkat elektronik. Sesuai dengan Pasal 29 UU ITE, menyebutkan bahwa perbuatan sifatnya memaksa, memberikan ancaman

atau menakut-nakuti korban secara sengaja melalui perangkat elektronik, maka bisa dikenakan hukuman dengan sanksi pidana 4 tahun penjara dan denda 750 juta.

Pemerasan diartikan KBBI sebagai tindakan mengambil sebanyak-banyaknya dari orang lain atau meminta uang dan sebagainya dengan ancaman. Pasal pemerasan kerap kali disamakan dengan pengancaman. Namun, meski keduanya terlihat serupa, pasal pemerasan dan pengancaman ini berbeda. Pemerasan termasuk dalam delik biasa yang ketentuan pidananya diatur dalam Pasal 368 KUHPidana. Sementara itu, pengancaman termasuk dalam delik aduan yang ketentuannya diatur dalam Pasal 369 KUHPidana.

Mengenai Pemerasan dan pengancaman memiliki persamaan sebagai berikut :

1. Perbuatan materilnya berupa tindakan memaksa.
2. Perbuatan memaksa ditujukan pada orang tertentu.
3. Tujuannya agar orang lain memberikan benda, utang, atau menghapus piutang.
4. Unsur kesalahannya menguntungkan diri atau orang lain dengan tindakan melawan hukum.

Kemudian, perbedaannya adalah terdapat pada cara dan pidananya sebagai berikut :

1. Pada pemerasan, caranya menggunakan kekerasan atau ancaman kekerasan. Lalu, pada pengancaman, caranya menggunakan ancaman pencemaran nama baik dan akan membuka rahasia.
2. Pasal pemerasan diancam pidana maksimum sembilan tahun dan ada kemungkinan diperberat. Namun, pada pengancaman, pidana penjaranya maksimum empat tahun dan tidak memungkinkan untuk diperberat.

Pembuatan undang-undang tentang pengancaman tersebut, tentunya bertujuan agar tidak ada lagi kasus serupa yang bisa merugikan seseorang, baik dari segi materiil, kesehatan fisik maupun mental.

Adapun pasal lain yang bisa dihubungkan juga dengan tindakan pengancaman dalam KUHPidana adalah Pasal 335 ayat (1) butir 1 KUHP yang menyatakan :

*“Diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun atau denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah: 1. barang siapa secara melawan hukum memaksa orang lain supaya melakukan, tidak melakukan atau membiarkan sesuatu, dengan memakai kekerasan, sesuatu perbuatan lain maupun perlakuan yang tak menyenangkan, atau dengan memakai ancaman kekerasan, sesuatu perbuatan lain maupun perlakuan yang tak menyenangkan, baik terhadap orang itu sendiri maupun orang lain”.*³⁵

³⁵ Pasal 335 ayat (1) butir 1 KUHPidana

Tetapi atas Pasal 335 ayat (1) butir 1 KUHP tersebut, Mahkamah Konstitusi (MK) melalui Putusan dengan Nomor 1/PUU-XI/2013, menyatakan frasa aturan yang terkenal sebagai delik atau pasal “perbuatan tidak menyenangkan” inkonstitusional. Frasa “*Sesuatu perbuatan lain maupun perlakuan yang tak menyenangkan*” dalam ketentuan Pasal 335 ayat (1) butir 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) *juncto* UU No.73 Tahun 1958 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Selain Pasal 335 ayat (1) butir 1 KUHP dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, Mahkamah Konstitusi (MK) juga menyatakan Pasal 335 ayat (1) butir 1 KUHP menjadi menyatakan :

“Barang siapa secara melawan hukum memaksa orang lain supaya melakukan, tidak melakukan atau membiarkan sesuatu, dengan memakai kekerasan, atau dengan memakai ancaman kekerasan, baik terhadap orang itu sendiri maupun orang lain.”

F. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini, peneliti menetapkan 2 (dua) variabel. Adapun pada variabel pertama yaitu bagaimanakah implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan intimidasi dan ancaman. Secara dogmatis yakni berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik 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 openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat akta tersebut dibuatnya.

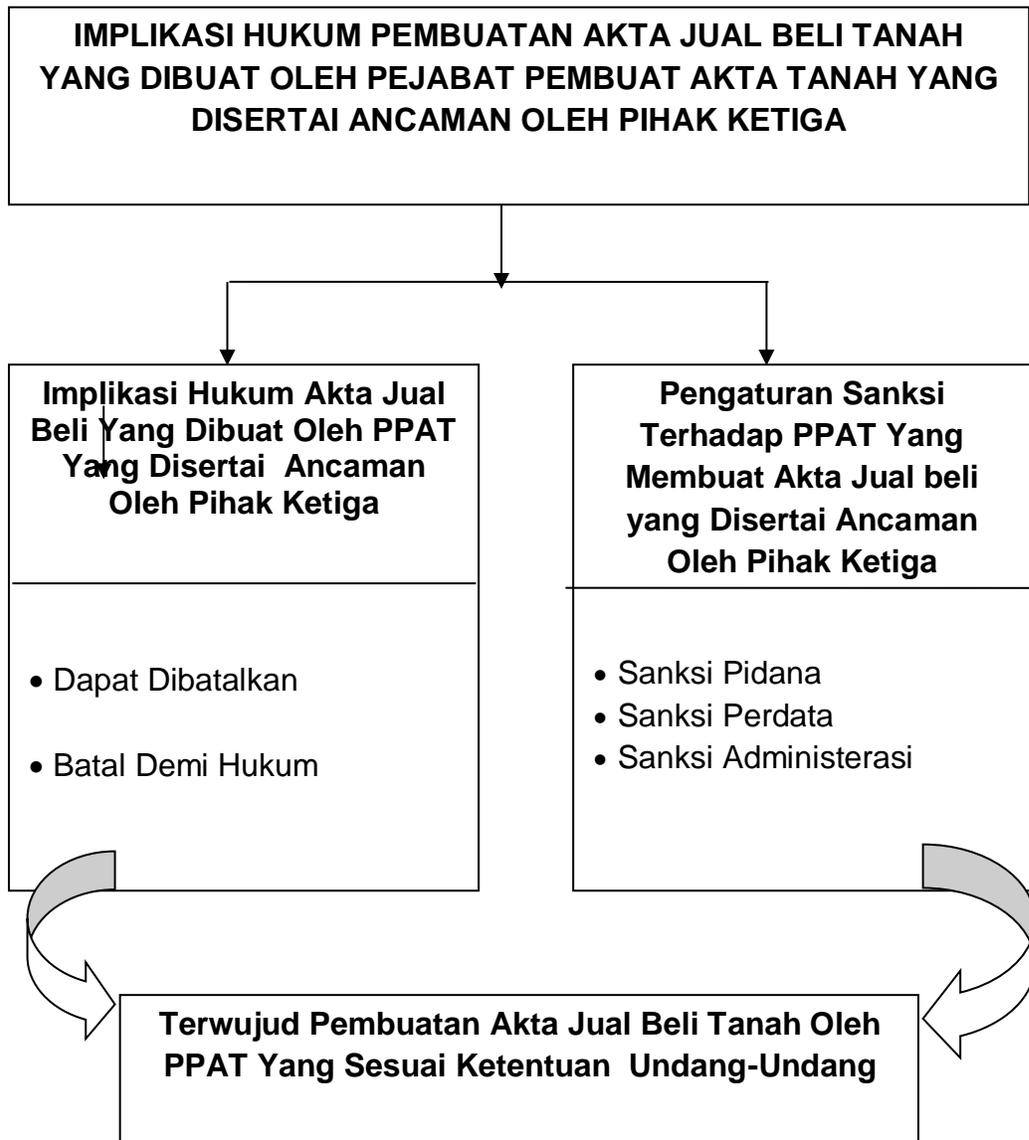
Sedangkan berdasarkan Pasal 1868 dapat disimpulkan unsur dari akta otentik yaitu:

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
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 implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang di dalamnya terjadi ancaman. Untuk mengkaji persoalan tersebut, maka untuk menentukan indikator suatu akta itu dapat dikatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan yaitu dari syaratnya. Apabila tidak terpenuhi syarat subjektif dalam suatu perjanjian dan juga melanggar asas kebebasan berkontrak maka akta tersebut dapat dibatalkan.

Variabel kedua yaitu bagaimanakah pengaturan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tanah disertai ancaman. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam fungsinya sebagai pengawas terhadap PPAT yang telah melakukan intimidasi dan ancaman dalam membuat akta jual beli tanah tersebut. Pada variabel kedua ini penulis akan mengkaji tentang tanggung jawab Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT dalam melakukan pengawasan terhadap PPAT. Pengawasan terhadap PPAT dimaksudkan agar PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan aturan sebagaimana akan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik PPAT.

BAGAN KERANGKA PIKIR



G. Defenisi Operasional

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Akta Otentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh Notaris/PPAT atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak.
3. Implikasi hukum adalah keterlibatan atau ketertautan beberapa aspek hukum akibat pengaturan hukum acara Mahkamah Konstitusi dalam bentuk Peraturan Mahkamah Konstitusi
4. Dapat dibatalkan adalah salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim.
5. Batal demi hukum adalah dari awal tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.
6. Sanksi Pidana adalah sanksi yang sengaja diberikan kepada seseorang yang melanggar hukum yang meliputi pidana mati, pidana penjara, pidana kurungan, pidana denda, pidana tutupan dan pencabutan hak-hak tertentu, penyitaan benda-benda tertentu dan pengumuman dari putusan hakim.

7. Sanksi Perdata adalah hukuman atas pelanggaran perdata yang meliputi kewajiban dalam melakukan perbuatan tertentu atas perintah hakim dan hilangnya keadaan hukum dengan diikuti terciptanya keadaan hukum baru.
8. Sanksi Administerasi adalah sanksi yang dikenakan atas pelanggaran administerasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administerasi.
9. Pengancaman adalah menyatakan maksud (niat, rencana) untuk melakukan sesuatu yang merugikan, menyulitkan, menyusahkan, atau mencelakakan pihak lain.
10. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MP3) adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.
11. Majelis Kehormatan PPAT adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.