

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
DENGAN OBJEK JUAL BELI TANAH SENGKETA**

*(Liability of Land Deed Official in Making Sale Deed with
Sale Objects of Disputed Land)*



disusun dan diajukan oleh

ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH

B022171010

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2019



HALAMAN JUDUL

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN OBJEK JUAL BELI
TANAH SENGKETA**

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

Disusun dan diajukan oleh :

ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH

B022171010

Kepada:

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2019



TESIS

PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN OBJEK JUAL BELI TANAH SENGKETA

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH
Nomor Pokok B022171010

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 18 Desember 2019

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Penasehat

Prof Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
Ketua

Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Andi Megah Hutami Adiningsih
N I M : B022171010
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN OBJEK JUAL BELI TANAH SENGKETA”**, adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya 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 November 2019

Yang membuat pernyataan,

(ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH)





KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alaamiin puji syukur penulis pa

Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Adapun judul tesis ini adalah **“Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa”**. Dalam penelitian tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Progra Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku penasihat dalam



penulisan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bantuan dalam materi tesis serta memperkaya pengetahuan bagi penulis selama penulisan tesis ini.

5. Bapak Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H., Bapak Dr. Sabir Alwy, S.H., M.H., dan Ibu Andi Lola Rosalina, S.H.,M.H, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Hans Tantular Trenggono, S.H., M.H., Ibu Ria Trisnomurti, S.H.,M.H., Ibu Endang Soelianti, S.H., Ibu Sri Hartini Widjaya, S.H., M.H., Ibu Andi Lola Rosalina, S.H., Bapak Taufik Arifin, S.H., M.H., Bapak Ambo Tuwo selaku narasumber yang telah berbagi ilmu dan informasi kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan berlangsung.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam pengurusan administrasi.
9. Kedua orang tua penulis Bapak Nur Alam, S.H., M.H. dan Ibu Andi Zuraedah atas doa yang tidak pernah putus dan dukungan serta segala kebaikan mereka yang sampai kapanpun takkan pernah bisa untuk terbalaskan, serta seluruh keluarga besar penulis terimakasih atas segala dukungannya.



10. Teman-teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas H
Hasanuddin (AUTENTIK17) terima kasih atas kebe

ini dan telah menjadi bagian dari keluarga baru penulis selama masa
perkuliahan di Kenotariatan..

11. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis, Gemar Belajar, BEBAS, yang
telah menjadi salah satu penyemangat penulis selama ini.

Dengan kesadaran penuh, tesis ini tentunya masih banyak
kekurangan-kekurangan yang perlu dikoreksi. Oleh karena itu, penulis
mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi
kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini
memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi pengembangan wawasan
ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu kenotariatan yang bernilai
jariah. Aamiin Yaa Rabbal'alaamiin. Terima kasih.

Makassar, 14 Desember 2019

Andi Megah Hutami Adiningsih

ABSTRAK

ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa* (dibimbing oleh **Abrar Saleng** dan **Muhammad Ilham Arisaputra**)

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan dan menjelaskan keabsahan Akta Jual Beli dengan objek jual beli tanah sengketa serta menemukan dan menjelaskan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan objek jual beli tanah sengketa. Manfaat dari penelitian ini adalah secara teoritis dan praktis diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam bidang pembuatan akta tanah dan dapat menambah pengetahuan hukum serta dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dari perbuatan menyimpang.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian sosio-legal dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Maka, untuk mengumpulkan data dibutuhkan studi lapangan dan studi kepustakaan. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk menentukan keabsahan suatu akta dapat dilihat dari proses pembuatannya dan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT, Kode Etik PPAT, serta Peraturan Kepala BPN, sehingga Akta Jual Beli tetap sah dan tetap mengikat para pihak sepanjang tidak ada putusan dari Pengadilan yang berkata lain. Pertanggungjawaban yang dapat diminta kepada PPAT apabila telah terbukti melakukan penyimpangan terhadap akta yang dibuatnya yaitu Pertanggungjawaban Jabatan meliputi sanksi administratif dan sanksi kode etik serta pertanggungjawaban pribadi meliputi sanksi perdata dan sanksi pidana. Sepanjang PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban dalam hal ini, apabila penghadap memberikan keterangan yang tidak benar, karena PPAT hanya menuangkan keterangan dan keinginan penghadap dalam akta.

Kata Kunci: Keabsahan Akta, Pertanggungjawaban, PPAT, Akta Jual Beli, Tanah Sengketa



ABSTRACT

ANDI MEGAH HUTAMI ADININGSIH, *Liability of Land Deed Official (PPAT) in Making Sale Deed with Sale Objects of Disputed Land* (supervised by Abrar Saleng and Muhammad Ilhama Arisaputra)

This study aimed to find and explain the validity of the Sale Deed with the sale object of disputed and to find and explain the liability of Land Deed Official in making the Sale Deed with the sale object of disputed land. The benefit of this research is that theoretically and practically, it is expected to be able to increase legal knowledge, especially in the field of land deed making to be able to increase legal knowledge and can provide input to the Land Deed Officials so that they are aware of the consequences that can result from deviant acts.

The type of research was a socio-legal study using a statutory approach and conceptual approach. Data collection was carried out using field studies and literature studies. The data collected was then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The result of this study indicate that to determine the validity of a deed can be seen from the process of making it and it is in accordance with the procedures and provisions in Position Regulation of Land Deed Official, the Code of Ethics of Land Deed Official, and the Regulation of the Head of National Land Agency, so that the Sale Deed remains valid and remains binding on the parties as long as there is no the ruling of the Court that determines otherwise. Liability that can be imposed on the Land Deed Official if it has been proven to deviate from the deed he made, namely Position Liability includes administrative sanctions and code of ethics as well as personal liability including civil sanctions and criminal sanctions. As long as the Land Deed Official in carrying out its official duties is in accordance with the procedures and legislation in force, then the Land Deed Official can not be held liable in this case, if the appearers give incorrect information, because the Land Deed Official only specifies the information and wishes of the appearers in the deed.

Keywords: Legality of Deed, Liability, Land Deed Official, Sale Deed, Disputed Land



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum tentang PPAT.....	17
1. PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	17
2. Tugas dan Kewenangan PPAT.....	20
3. Larangan, Hak, dan kewajiban PPAT.....	23
B. Akta PPAT.....	32
C. Peralihan Hak Atas Tanah.....	47
D. Sengketa Tanah.....	56
E. Teori Kepastian Hukum.....	66
F. Teori Pertanggung Jawaban Hukum.....	69
G. Kerangka Pikir.....	75
H. Definisi Operasional.....	76
METODE PENELITIAN	78
. Tipe Penelitian.....	78
. Lokasi Penelitian.....	80



C. Populasi dan Sampel.....	80
D. Jenis dan Sumber Penelitian	81
E. Teknik Pengumpulan Data.....	83
F. Analisis Data.....	83
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	84
A. Keabsahan Akta Jual Beli dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa.....	84
B. Pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa	111
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting keberadaannya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kelangsungan hidup umat manusia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah karena tanah merupakan tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian bagi manusia. Dengan begitu tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan digunakan secara maksimal agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Untuk itu, atas dasar hak menguasai dari Negara (pasal 2 UUPA), maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dipunyai oleh

orang lain serta badan-badan hukum.¹ Sebutan tanah dalam

¹Uddin Salle dkk, 2010, *Hukum Agraria*, Makassar: AS Publishing, hal. 272



bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²

Saat ini kebutuhan masyarakat akan tanah semakin besar. Bukan hanya sebagai lahan untuk membuat rumah untuk ditinggali atau lahan untuk pertanian, tetapi muncul kebutuhan lain akan tanah yaitu sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, dan lain

nya. Dengan semakin besarnya kebutuhan manusia akan tanah, akan jika sering terjadi konflik yang mempermasalahkan tanah dan

arsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, hal. 18



bangunan seperti perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli. Munculnya konflik tersebut antara lain dipicu karena jumlah penduduk makin besar, namun ketersediaan tanah makin sedikit.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun, kenyataan yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai konflik seputar tanah kerap terjadi. Amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.³

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan demi menghindari konflik seputar pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

tu, kepadanya diberikan sertipikat sebagai alat bukti telah

kanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di pertanahan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 3



terjadinya perbuatan hukum peralihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.⁴

Ketentuan tentang keperluan pendaftaran hak dimana kewajiban pembuatan akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu terdapat dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

1. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - a. penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - b. asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
2. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
3. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah yang dilaksanakan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PP PPAT, yang pada Pasal 2 menentukan bahwa :

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

⁴ Had Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Jakarta: Pustaka, hal. 6



tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering dijumpai adalah jual beli tanah. Dalam jual beli tanah, sangat penting untuk melakukan pengecekan riwayat tanah sebelum melakukan proses peralihan hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT⁵. Tindakan ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dalam melakukan pengecekan riwayat tanah, beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu pastikan bahwa tanah tersebut memang dimiliki secara sah oleh si penjual, memeriksa catatan peralihan hak atas tanah tersebut apakah sebelumnya telah terjadi jual beli, hibah, atau terjadi persengketaan. Apabila bidang tanah tersebut belum bersertifikat, maka dapat diperiksa pada kantor desa setempat atau



⁵ ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi bahwa pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan riwayat/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya.

dapat pula datang ke Kantor Pertanahan setempat untuk menyelaraskan catatan di kantor desa dengan di Kantor Pertanahan. Setelah semua hal tersebut telah dilaksanakan, barulah proses jual beli tanah dapat dilaksanakan yang tentunya dilakukan dihadapan PPAT.

Meskipun prosedur peralihan atau pemindahan haknya sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi tidak menutup kemungkinan akan adanya celah yang terbuka bagi pihak ketiga untuk menuntut bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi, meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah melalui akta PPAT, tapi tetap ada kemungkinan munculnya sengketa pertanahan. Sengketa ini bisa saja disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan dari para pihak ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

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 di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain

permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian sengaja melainkan bisa juga timbul karena ketidakjujuran klien terkait



kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.⁶

Banyaknya PPAT membuat persaingan di antara mereka semakin ketat dan terkadang membuat PPAT kurang berhati-hati dan cermat dalam menjalankan profesinya. Apabila hal tersebut terjadi, maka sangat memudahkan penghadap melakukan perbuatan menyimpang terhadap identitas maupun dokumen pendukung lainnya. Terkait hal tersebut, tentunya PPAT juga harus memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Dalam hal ini, salah satu asas yang harus diperhatikan terkait pembuatan akta oleh PPAT adalah asas kecermatan. Dimana PPAT dalam membuat keputusan atau tindakan harus bersikap hati-hati dan cermat serta harus didasari pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan atau pelaksanaan suatu keputusan atau tindakan. Sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi PPAT itu sendiri ataupun bagi pihak lainnya dikemudian hari.

Salah satu fenomena akibat kurang hati-hatinya seorang PPAT dalam pembuatan jual beli dengan objek jual beli tanah sengketa yang



Bagus Yoga Prawira, 2016, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli* Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota hal. 68

terjadi di Kota Makassar berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 283 K/PID/2016, yaitu berawal saat pemilik (pihak penjual) tanah beserta bangunan (gudang) yang ada di atasnya melakukan transaksi jual beli di hadapan seorang PPAT dengan pihak pembeli. Pihak penjual pada saat itu mengatakan memberikan jaminan bahwa objek jual beli tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban yang berupa apapun sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 di Akta Jual beli. Namun pada kenyataannya objek jual beli tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah sengketa, dimana pihak penjual menjadi terdakwa tindak pidana dengan memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh salah satu PPAT di Kota Makassar sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak pembeli.

Selanjutnya PPAT tersebut menerbitkan Akta Jual Beli atas nama pembeli tersebut masing-masing pada Tahun 2005, 2006, dan 2007. Kemudian pada Tahun 2006, pembeli tersebut juga melakukan transaksi jual beli tanah yang terdapat bangunan gudang di atasnya kepada pihak lain di hadapan PPAT yang sama. Namun pada Tahun 2014 baru diketahui bahwa objek tanah yang terdapat bangunan gudang di atasnya adalah tanah sengketa karena pihak Pengadilan Negeri Makassar melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan tersebut. Padahal sebelumnya pemilik tanah terdahulu (terdakwa) telah mengetahui bahwa jual beli tersebut masih berstatus tanah sengketa pada Tahun 2004



sebagai mana disebutkan dalam Berita Acara yang isinya bahwa untuk menahan diri dengan tidak melakukan tindakan hukum apapun atas objek sengketa sampai tiba batas adanya putusan yang mengikat.

Akan tetapi, berdasarkan Putusan MA Nomor 283 K/PID/2016 tersebut pada Tahun 2008 pihak PPAT baru mengetahui bahwa tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut adalah tanah sengketa sehingga PPAT menyampaikan hal tersebut kepada pemilik tanah terdahulu (terdakwa) dengan adanya sengketa tersebut akan tetapi terdakwa selanjutnya meyakinkan pihak pembeli dengan membuat Surat Pernyataan pada Tahun 2008 yang berisi pertanggungjawaban atas masalah tersebut, akan tetapi pada Tahun 2014 pihak dari Pengadilan Negeri Makassar melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat subjektif dan objektif untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Walaupun kesalahan terdapat pada pihak penjual, akan tetapi peran PPAT pada saat itu yang membuat akta jual

itu diperhatikan, dimana telah menjadi syarat mutlak bagi PPAT membuat akta jual beli yaitu hal pertama yang harus dilakukan mengecek objek jual beli tersebut. Dan jika terbukti objek tanah



tersebut masih berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib menolak pembuatan aktanya. Hal inilah yang mendasari penulis ingin meneliti mengenai keabsahan akta jual beli tanah yang masih berstatus sebagai tanah sengketa serta bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap pembuatan akta tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditarik masalah yaitu :

1. Bagaimanakah keabsahan Akta Jual Beli dengan objek jual beli tanah sengketa yang tidak diketahui oleh PPAT?
2. Bagaimanakah pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan Akta tersebut?

C. Tujuan Masalah

Penulisan tesis ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai dan akan lebih terarah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan Akta Jual Beli dengan objek jual beli tanah sengketa.
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan Akta tersebut.



faat Penelitian

Penelitian mengenai permasalahan di atas menurut hemat penulis perlu oleh karena sedemikian pentingnya peranan akta PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak, terutama yang disebabkan oleh jual beli tanah.

1. Manfaat Teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan.
2. Manfaat Praktis Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari kesulitan. Bagi para pihak penelitian ini sedikit banyak diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan. Juga penulis berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara dan masyarakat luas.

E. Orisinalitas Penelitain

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan informasi yang ada sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Magister

atan Universitas Hasanuddin, belum ada penelitian sebelumnya berjudul "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah



Sengketa”. Akan tetapi ada beberapa penelitian yang menyangkut Tanggung Jawab PPAT antara lain penelitian yang dilakukan oleh:

1. Hanna Mandela NIM 137011003 Mahasiswa Kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul tesis “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta Ditinjau Dari Hukum Pidana (Studi Putusan MA No. 126/PID/B/2009/PN.DUM)” dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa:

- a. Akibat hukum atas akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum materil dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang memiliki frekuensi yuridis yaitu : Voidable dan Null and Void. Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, terhadap syarat materil (subyektif) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap dan/atau wakilnya yang sah, sehingga salah satu pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga, dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya.



- b. Pertanggungjawaban pidana yang dapat diberikan kepada Notaris/PPAT atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum materil, yakni pertanggungjawaban liability. Liability menunjukkan kepada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap risiko atau tanggung jawab yang pasti yang bergantung atau yang mungkin. Liability di definisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Jika di lihat dalam KUHP, Notaris/PPAT dalam hal ini di kenakan Pasal 378 yaitu penipuan yang merupakan dampak dari cacatnya akta tersebut. Pertanggungjawaban secara liability juga menunjukkan pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, dalam hal ini adalah Notaris.
- c. Putusan MA No. 126/ PID/ B/ PN. DUM dengan nomor register 50/ SK/ 2009/ PN. DUM adalah dakwaan alternatif yang sudah benar yaitu melanggar Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) KUHP, dakwaan alternative tersebut sudah tepat tetapi masa hukuman yang hanya 1 tahun 8 bulan tersebut yang masih kurang tepat, Karena hukuman penjara maksimal pada Pasal 378 yaitu 4 (empat) tahun, seharusnya bias d jatuhkan hukuman lebih dari 2 (dua) tahun atas perbuatan terdakwa dan juga Pasal yang dikenakan kepada Terdakwa I yaitu Pasal 372 KUHP. Selain melanggar Kitab Undang-undang Hukum Pidana,



Notaris/PPAT juga dapat dikenakan sanksi Kode Etik Notaris/PPAT dan sanksi yang terdapat dalam UUJN Pasal 85, dan sanksi perdata yaitu berupa ganti kerugian.

2. R. Ramadipita NIM 147011115 Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan dengan Judul Jurnal Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertifikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan MA NO.1138.K/PDT/2012) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa:

a. Legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertifikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa sejak tanggal putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut maka keberlakuan dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti otentik dalam hal peralihan hak atas tanah bersertifikat. Hal ini disebabkan karena proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertifikat tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pembuatan akta jual beli, sehingga bersifat melawan hukum dan cacat hukum.

b. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah

bersertifikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012 adalah bahwa pembuatan akta jual beli



tersebut dilakukan oleh PPAT dengan cara melawan hukum sehingga mengandung cacat hukum karena pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat tersebut tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah / penjual, sehingga dilakukan dengan cara rekayasa oleh tergugat I PP bersama-sama dengan tergugat III MP selaku notaris/PPAT.

- c. Pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa notaris bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan sanksi berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 262, 263

dan 266 KUH Pidana dengan ancaman hukum pidana maksimal 5 tahun penjara.



Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas, pada dasarnya membahas permasalahan mengenai pertanggung jawaban PPAT terhadap penyimpangan yang dilakukan dalam pembuatan akta jual beli. Namun yang menjadi perbedaan dari tesis ini adalah implikasi hukum yang terjadi terkait keabsahan suatu akta PPAT apabila dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan pertauran yang berlaku. Oleh karena itu, penelitian ini terdapat kebaharuan yang dapat melengkapi penelitian yang telah dilakukan terdahulu.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang PPAT

1. PPAT sebagai Pejabat Umum

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah. Landasan hukum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 2016 menentukan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Selain dalam Peraturan tersebut di atas, pengertian PPAT juga dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menentukan:



“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah,

dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Selanjutnya Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selain itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menetapkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam PJN dan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Aturan hukum sebagaimana tersebut di atas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan

definisi mengenai Pejabat Umum karena sekarang ini yang diberi kekuasaan sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris saja, tetapi



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Lelang.⁷

Adapun klasifikasi PPAT yang diatur menurut ketentuan Pasal 1 PP nomor 24 tahun 2016 yang dibagi menjadi 3 (tiga) adalah sebagai berikut:⁸

- 1) 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. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulusan program pendidikan spesialis Notaris (sekarang: Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT.
- 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, misalnya Camat dan Kepala Desa.
- 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, contoh: Kepala Pertanahan.

Adapun dalam Pasal 6 PP nomor 24 tahun 2016 menyebutkan syarat-syarat untuk diangkat sebagai PPAT, yaitu:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun (namun menurut Peraturan Kepala BPN RI nomor 23 tahun 2009, untuk dapat mengikuti ujian PPAT sudah harus berusia 30 tahun);
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;



⁷ Djie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Kesatu, Bandung: CV. Mandar Maju, hal. 15

⁸ , 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media,

ntuan Pasal 1 angka 1, 2, dan 3. PP nomor 24 tahun 2016

- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Tugas PPAT yang dikemukakan A.P Parlindungan sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, yaitu melaksanakan suatu *recording of deed conveyen*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah, ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁹

Adapun tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 tahun 1998 jo. PP nomor 24 tahun 2016, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:¹⁰

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng)
5. Pembagian Hak Bersama



Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan*
 Jakarta: Kencana, hal. 97
 , *Op.cit*, hal. 2

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut maka oleh pasal 3 PP Nomor 37 tahun 1998 jo. PP nomor 24 tahun 2016, PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta Otentik atas 8 (delapan) macam perbuatan hukum yang dimaksud di atas. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat 8 (delapan) macam akta tersebut di atas, di luar 8 (delapan) macam akta itu PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga tidak mungkin PPAT diminta untuk membuat akta di luar 8 (delapan) macam akta tersebut.

Luasnya wilayah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP nomor 24 tahun 2016, yang berbunyi “Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya” pada umumnya wilayah kerja Kantor Pertanahan adalah satu kabupaten atau satu kota (dahulu disebut kotamadya), sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2) PP nomor 24 tahun 2016 meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya,

a PPAT Sementara Camat hanya mempunyai daerah kerja seluas



kecamatan dimana ia menjabat sebagai Camat.¹¹ Dari ketentuan Pasal 12 PP nomor 24 tahun 2016 tersebut dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada dalam wilayah kerjanya, misalnya untuk PPAT Kota Makassar maka ia hanya dapat membuat akta untuk tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada atau terletak dalam wilayah Kota Makassar.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada. Sementara kewenangan Notaris untuk membuat akta didasarkan pada kehadiran (para) penghadap di Kantor Notaris, selama (para) penghadap dapat datang ke Kantor Notaris maka Notaris berwenang untuk membuatkan aktanya tanpa harus melihat objek perjanjian ada dimana, jadi yang dipentingkan adalah (para) penghadap dapat datang dan menandatangani akta di Kantor Notaris.



. 4

3. Larangan, Hak, dan Kewajiban PPAT

Larangan PPAT di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 dan Kode Etik PPAT. Mengenai larangan PPAT, hal ini di atur dalam Pasal 7 PP 24 tahun 2016 yang menyebutkan bahwa:

PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai advokat, konsultan atau penasehat hukum; pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta; pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK); pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta; surveyor berlisensi; penilai tanah; mediator; dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Selain larangan PPAT yang diatur dalam Pasal 7, Pasal 23 PP 24 tahun 2016 juga menyebutkan bahwa:

PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Selain itu, PPAT juga dilarang membuat akta yang tidak didasari data formil, objeknya masih dalam sengketa atau sedang dalam sitaan, hak atas tanah sudah terdaftar, tanah milik adat sesebelum dilakukan pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana di atur dalam Pasal 54 Perka BPN RI Nomor 1 Tahun 2006.

PPAT juga tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah



apabila yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya dan yang menerima hak ternyata bukan yang berhak.¹²

Sedangkan larangan PPAT yang termuat dalam Pasal 4 Kode Etik IPPAT adalah sebagai berikut:

- a) membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b) secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c) mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d) melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
 1. memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan
 2. uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
 3. mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 4. mengirim orang-orang selaku "salesman" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 5. tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e) memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f) mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
- g) melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun



nad Chomzah, *Op.cit*, hal. 82

melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;

- h) mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
- i) menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan
- j) berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k) menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l) mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m) menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n) menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o) menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p) membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;



- q) membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r) melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
 - 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) isi Sumpah Jabatan;
 - 3) hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Hak PPAT diatur dalam ketentuan PP Nomor 24 tahun 2016.

Mengenai hak PPAT, hal ini di atur dalam:

- a. Pasal 36 huruf c Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 menentukan bahwa “PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan”
- b. Pasal 10 ayat (6) PP nomor 24 tahun 2016 jo. Pasal 36 huruf d Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 menentukan bahwa:

Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- c. Pasal 30 ayat (1) PP nomor 24 tahun 2016 jo. Pasal 36 huruf a Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 menentukan bahwa “PPAT dilarang meninggalkan kantornya



lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.”

- d. Pasal 32 ayat (1) PP nomor 24 tahun 2016 jo. Pasal 36 huruf b Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 mengatur bahwa:

Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi (satu persen) dan harga transaksi yang tercantum di dalam akta.

- e. Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 jo. Pasal 39 PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa “PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.”

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, PPAT mempunyai kewajiban-kewajiban yang di atur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Pasal 9 ayat (1) PP 24 tahun 2016 menentukan bahwa:

PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.

- b. Pasal 12B ayat (2) dan (3) PP 24 tahun 2016 menentukan bahwa:

(2) Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat



kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT.

(3) Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.”

c. Pasal 15 ayat (1) PP 24 tahun 2016 menentukan bahwa
“PPAT dan PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.”

d. Pasal 20 ayat (1) PP 24 tahun 2016 menentukan bahwa
“PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.”

e. Pasal 26 ayat (3) PP 37 tahun 1998 menentukan bahwa:

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

Selain kewajiban PPAT yang di atur menurut PP 24 tahun 2006, kewajiban PPAT juga di atur dalam Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006. Mengenai kewajiban PPAT, di atur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 yang mementukan bahwa:



- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;

- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
 - d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
 - f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
 - g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
 - h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
 - i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
 - j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
 - k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya

memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan yaitu salah

yang tercantum dalam Pasal 54 Perka BPN RI Nomor 1 Tahun
ga menyebutkan kewajiban PPAT terkait pembuatan akta wajib



melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuan, serta PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor SPPT PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.¹³ Selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.¹⁴

Sedangkan dalam Kode Etik IPPAT pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum.
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.



Haslim, 2009, *PPAT Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis)* Bandung : Tarsito, hal.11

Amir, 2010, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, Jakarta : Media Ilmu,

- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
- l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
- m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT, Isi Sumpah Jabatan, serta Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya : Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia; Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.

Hal-hal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik IPPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.



B. Akta PPAT

Akta adalah suatu tulisan berbentuk surat yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁵ Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 KUHPerdara. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan 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 diidentifikasikan 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 tampak ciri-ciri atau sifat-sifat pembuat.¹⁶

Dengan demikian, akta lebih lanjut dibagi menjadi akta di bawah tangan dan akta otentik, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1867 BW, bahwa "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan." Pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk

...tan tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan

¹⁵..., 1975, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, hal. 87
¹⁶hofur Anshori, *Op.cit*, hal 18



kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 BW.¹⁷

Adapun pengertian akta otentik sebagaimana dalam Pasal 1868 BW adalah “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”.¹⁸ Dengan demikian, dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 2016 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya.²⁰

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat di hadapan pegawai umum yaitu di hadapan PPAT

¹⁷ Sigit Dwi Santoso dan Moh. Saleh. 2018. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*. Al-Qānūn. Vol. 21 Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Kota Surabaya. hal. 174
¹⁸ Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Liberty, hal. 149
¹⁹ . 8
²⁰ Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-IV*, Surabaya: Liberty, hal. 121



3. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT
4. Untuk tanah-tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT

Akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak karenanya. Dengan demikian akta otentik dapat dikalahkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan pada pertimbangan hakim. Oleh karenanya mengenai pembatalan akta otentik yang dibuat, hakim pada dasarnya secara *ex officio* tidak dapat melakukan pembatalan kalau tidak dimintakan pembatalan karena hakim tidak berwenang memutus apa yang tidak digugat oleh pihak. Namun bila dimintakan pembatalan oleh pihak, hakim pada dasarnya dapat membatalkan akta bila ada bukti lawan.²¹

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

adanya surat tanda bukti, adanya PPAT, adanya subjek hukum,

, *Op. cit*, hal 19



adanya objek hukum, serta memuat klausula-klausula atau aturan hukum yang berlaku bagi para pihak.²²

Akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting dalam transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, karena mempunyai kegunaan dan manfaat sebagai alat bukti. Ada 2 (dua) fungsi akta PPAT, yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, dan dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Adapun alat bukti tersebut merupakan instrument yang dapat digunakan untuk menyatakan kebenaran suatu perbuatan hukum atau peristiwa.²³

Sehingga fungsi akta menurut Sudikno Mertokusumo dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal yaitu:²⁴

1. Fungsi formil (formalitas causa) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;
2. Fungsi alat bukti (probationis causa) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.



S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*,

P. Rajagrafindo Persada, hal. 69-70

. 75

o Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke -8, Cetakan*
Yogyakarta : Liberty (Sudikno Mertokusumo II), hal. 161-162

Bentuk akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, yaitu bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI. Penegasan keharusan penggunaan bentuk akta ini dinyatakan dalam:²⁵

1. Pasal 21 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 yang berbunyi “akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.”
2. Pasal 38 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi “bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.” Ada 3 (tiga) hal yang dimuat dalam pasal ini yang meliputi bentuk akta, isi akta, dan cara pembuatan akta PPAT. Dimana bentuk akta PPAT meliputi, bagian sampul, judul, pembukaan, komparasi, substansi, syarat-syarat, penutup, dan tanda tangan.²⁶
3. Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI (PMNA/Kepala BPN RI) nomor 3 tahun 1997, yang berbunyi:
 - 1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:
 - a. Akta Jual Beli
 - b. Akta Tukar Menukar
 - c. Akta Hibah
 - d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - g. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
 - 2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.
 - 3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).



, *Op.cit*, hal. 9
S, *Op.cit*, hal 79-80

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang mengabaikan unsur-unsur keotentik-an di atas menyebabkan akta-aktanya bersifat akta di bawah tangan, akta-akta yang demikian ini tidak bersifat otentik. Dengan demikian, maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta Pejabat (PPAT) yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Kesimpulannya bahwa akta-akta yang demikian itu tidak dapat dijadikan alat bukti telah terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Bila Kantor Pertanahan mengetahui terjadinya hal yang demikian maka Kantor Pertanahan berhak untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan haknya (karena bukan Akta Otentik). Apabila terjadi kerugian akibat kejadian semacam ini maka berdasarkan ketentuan Pasal 62 PP nomor 24 tahun 1997, PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.²⁷

Dalam praktek sehari-hari masih banyak dijumpai pembuatan akta-akta PPAT yang tidak sesuai dengan petunjuk pengisian yang merupakan pedoman pengisian dan pembuatan akta yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 dan ketentuan Pasal 6 ayat (1) PMNA/Kepala BPN RI nomor 3 tahun 1997, demi tercapainya kesempurnaan pembuatan akta sehingga dapat menghilangkan resiko pada PPAT dari tuntutan pembatalan akta atau tuntutan ganti rugi akibat tidak sempurnanya akta, maka sebaiknya PPAT



. 10

membaca baik-baik dan mengikuti petunjuk cara pembuatan akta yang telah ditentukan.²⁸

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk disini adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun).²⁹

Sejak berlakunya PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang berfungsi membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli 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 yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut

menunjukkan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan

. 12
. 67



hak untuk selama-selamanya 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. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.³⁰

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut di atas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli. Objek Akta Jual Beli adalah Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

Di Indonesia dikenal dengan adanya asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheidings*) dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya melainkan meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya³¹, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja, dan dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah

dan tanaman yang ada di atasnya sekaligus. Harus dipahami bahwa jual

Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, hal 77

Prasetyo, 2016, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 6



beli hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual hanya bangunannya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta di bawah tangan atau dengan akta Notaris. Adapun jenis Hak atas Tanah yang dapat dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha.

Sebelum akta dibuat, PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan dahulu kelengkapan data yang diperlukan, antara lain:³²

1. KTP suami dan istri penjual dan pembeli
2. Akta nikah bagi yang telah menikah
3. Kartu keluarga penjual dan pembeli
4. PBB dan bukti pembayarannya (kantor pajak meminta bukti bayar PBB lima tahun terakhir)
5. Sertipikat a sli (untuk pengecekan)
6. NPWP penjual dan pembeli
7. Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa membeli (bila dikuasakan)
8. Ijin pemindahan hak (bila diperlukan)
9. Ijin Klarifikasi/Ijin Penggunaan Tanah (bila diperlukan, misalnya pembelinya adalah badan hukum)

Berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam hal tata cara pembuatan akta PPAT, yakni syarat materil dan syarat formil. Syarat materil sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah tersebut. Syarat materil yang pertama adalah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan

a. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli

, *Op.cit*, hal. 73



memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.³³

Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.³⁴

Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli



Mayore Saranaung. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Lex Crimen Vol. VI, No. 1, Universitas Langi, Kota Manado, hal.15
. 16

tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.³⁵

Adapun syarat formil dari tata cara pembuatan akta PPAT tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait ke-PPAT-an. Mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta PPAT didasari oleh Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT yang menentukan “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.” Ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai hal ini ditegaskan pada Pasal 38 ayat (2) yang menentukan “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri”. Peraturan yang dimaksud adalah PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur pada Pasal 95-102. Ketentuan formil lainnya dapat juga ditemui pada Pasal 21-24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, Pasal 51-55 Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.

Mengenai syarat formil dalam hal pembuatan akta PPAT, terdapat tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT. Tahapan pertama diatur dalam Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997



Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 54 ayat (1) Perka. BPN RI No. 1

Tahun 2006 menyebutkan bahwa:

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Selanjutnya dalam hal izin pemindahan hak di atur dalam Pasal 98 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

(1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut: a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang; b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

(2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

(3) Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, penerima hak harus membuat pernyataan yang di atur dalam Pasal



99 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada poin a dan b tidak benar

Tahapan selanjutnya mengenai pelaksanaan pembuatan akta di atur dalam Pasal 101 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT yang menyebutkan bahwa:

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumendokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.



(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, ada hal yang harus diperhatikan yaitu ketentuan yang di atur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang menyebutkan bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Tahapan pembuatan akta yang terakhir adalah di atur dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

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

Selain itu dalam membuat akta jual beli menurut Adian Sutedi, PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan

ngannya yaitu:³⁶

Sutedi, *Op.cit*, hal. 91



1. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah
Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh 1 orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual
Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya:
 - a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
 - b. Sebidang tanah dalam sertipikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga bila istri yang harus member persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama tertulis atas nama suami.
 - c. Kalau sudah tercatat atas nama, misalnya X, tetapi ia tunduk kepada KUHPerdara dan sedang berada di bawah pengampunan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah pengampu si , tetapi harus ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri.
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah
Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli/memilikinya, juga WNA.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung

dalam Putusannya nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19

or 10 tahun 1961 jo. PP nomor 24 tahun 1997 secara jelas

ikan bahwa akta PPAT hanyalah satu alat bukti dan tidak



menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP nomor 10 tahun 1961 jo. PP nomor 24 tahun 1997, pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.³⁷

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya, menurut hukum tanah tersebut akan pindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena ada perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya.³⁸ Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun



l. 79
Sjrik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah, Cet. Keempat*, Jakarta: Ghalia
hal. 19

bukan karena perbuatan hukum yang disengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.³⁹

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁴⁰ Peralihan hak atas tanah tidaklah sama dengan peralihan benda-benda lainnya, yang dapat dilakukan secara dibawah tangan bahkan secara lisan. Untuk peralihan hak atas tanah, pemerintah telah mengaturnya, yaitu harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Agar perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dapat dilakukan pendaftaran peralihannya di kantor Pertanahan, maka peralihan hak tersebut harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan PPAT.⁴¹

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Jual beli dapat dikatakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan



Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*,
a: Liberty Yogyakarta, hal. 119
ka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan
tuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, hal. 56
i Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.cit*, hal. 151

sesuatu dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling timbal balik.⁴²

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian. Asas konsensualisme mengandung arti bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan namun harganya belum dibayar.⁴³ Jadi jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁴

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) adalah suatu perjanjian dengan



an Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo
hal. 7
kti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan.10, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, hal. 22
S, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar
al. 49

mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*). Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁴⁵

Suatu Yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 350/K/Sip/1968 yang menyatakan “jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis.” Menurut Mariam Darus Badruzaman, jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana



Khudhori dan Umar Ma'ruf. 2018. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pembuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat*. Jurnal Akta. Vol 5 No 1. Universitas Sultan Agung Islamia. Kota Semarang

pembelinya WNI. Apabila pembelinya WNA, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting, kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan. Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya nomor 952/K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP nomor 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdara/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agrarian. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT.⁴⁶

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil, dan terang. Tunai adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan

serah terima oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga

Sutedi, *Op. cit*, hal 82



yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang-piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala adat/desa. Sementara perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan di hadapan kepala adat/desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.⁴⁷

Transaksi jual tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, antara lain:⁴⁸

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu, tanah akan kembali.

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan

dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan

S.W Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan tasi*, Jakarta: Kompas, hal. 138
Sutedi, *Op.cit*, hal 74



hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁴⁹

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sisten hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah disempurnakan. Adapun pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan peindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.

an adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur



176

dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan. Menurut Boedi Harsono, meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, karena “Akta PPAT itu mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961), jadi tidak menentukan saat kelahiran hak.⁵⁰

Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya.
Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.

2. Syarat cakap.

⁵⁰ Yah Zulhadji. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Lex Crimen Vol. V No. 4. Universitas Sam Kota Manado. hal. 32



Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

3. Syarat hal tertentu.

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.

4. Syarat sebab yang hal.

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.

Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

3. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdata

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai dengan pasal 1457. Adapun menurut pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang

h diserahkan dan harganya belum dibayar.



D. Sengketa Tanah

Memiliki tanah terkait dengan harga diri (nilai sosial), sumber pendapatan (nilai ekonomis), kekuasaan (nilai politik), dan tempat untuk memuja Sang Pencipta (nilai sakral budaya). Tidak mempunyai tanah berarti kehilangan harga diri, sumber hidup, kekuasaan, dan tempat penghubung antara manusia dengan Sang Pencipta. Oleh karenanya, setiap orang berjuang untuk memiliki tanah dan mempertahankannya. Perjuangan tersebut disertai tekad bulat untuk mengorbankan nyawa daripada menanggung malu atau kehilangan harga karena tidak punya tanah.

Sedemikian pentingnya arti tanah bagi manusia, Indonesia sebagai Negara agraris memandang perlu mengatur politik hukum di bidang pertanahannya (konsepsi agrarian dalam arti sempit) dalam konstitusi UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945. Selanjutnya, konstitusi kita mengamanatkan agar sumber daya alam termasuk tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵¹ Untuk menjalankan amanat konstitusi, pemerintah membentuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960. Undang-undang yang dilandaskan pada hukum adat ini harus dikembangkan ke dalam peraturan pelaksanaan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat.⁵²



Ginting, 2013, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Adat* (Katalog Perbitan), Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan
al. 2
. 3

Dalam perjalanannya menjalankan amanat tersebut, sering terjadi pergesekan atau benturan kepentingan terkait dengan penguasaan/ kepemilikan dan penggunaan tanah. Adanya perbedaan antara yang dicita-citakan dalam konstitusi dengan tataran pelaksanaan telah memunculkan sengketa dan konflik pertanahan di Negara yang bercorak agraris ini. Bahwa sebagai bukti kepemilikan atas tanah, Negara mengeluarkan satu sertipikat tanah untuk satu orang dan satu objek tanah. Dalam kenyataan, satu objek tanah dimiliki lebih dari satu subjek atau 2 (dua) sertipikat kepemilikan.⁵³ Dengan kata lain, penyebab sengketa tanah terjadi karena kurang konsistensi terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, dalam praktek seringkali istilah kepentingan umum dijadikan alasan pembenar untuk mengambil atau malukan perampasan tanah-tanah rakyat guna berbagai kepentingan umum atau kepentingan pengusaha besar tertentu.⁵⁴

Sebelum membahas lebih lanjut, sengketa menurut kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik. Konflik yang terjadi karena adanya pertentangan antara individu-individu, kelompok-kelompok ataupun organisasi-organisasi. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu maupun kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Adapun tujuan seseorang

mempertahankan sengketa adalah untuk menyelesaikan masalah



. 4
rief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus*
an, Jakarta: Pt. Gramedia, hal. 178

yang konkret dan memuaskan. Dengan kata lain, sengketa tanah dapat diartikan sebagai sengketa yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi.⁵⁵

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁵⁶ Maka dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga kemungkinan memiliki elemen hak hukum satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalahnya lainnya, atau kedua tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya, atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika ditinjau dari sudut yang berbeda.⁵⁷



o, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip
in Solution*, Jakarta: Badan Pertanahan Nasional RI Direktorat Konflik
an Badan Pertanahan Nasional RI, hal. 2
d Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, hal. 1
a Abdulrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta:
neska, hal. 6

Adapun permasalahan yang berpotensi memunculkan konflik pertanahan dan sengketa tanah, antara lain yaitu:⁵⁸

1. Masalah konversi tanah bekas hak Barat
2. Masalah penguasaan dan pemilikan tanah
3. Masalah tumpang tindih izin lokasi
4. Masalah batas dan letak bidang tanah
5. Masalah ganti rugi eks tanah partikelir
6. Masalah tanah objek *landreform*
7. Masalah tanah ulayat
8. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan
9. Masalah pengadaan tanah

Masalah-masalah tersebut berpeluang menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan dengan baik. Banyaknya konflik di bidang pertanahan yang muncul ke permukaan dapat menimbulkan kesan bahwa tanah yang sering disebut sebagai sumber kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seakan-akan telah beralih menjadi sumber pemicu timbulnya konflik dalam masyarakat.

Jika sengketa itu terjadi, maka diperlukan suatu solusi yang komperhensif mengingat dalam kasus pertanahan banyak sekali dimensi sosial yang dipertentangkan, mulai dari hubungan sosial, religi, keberlanjutan komunitas masyarakat dan juga harga diri dan martabat para subjek hukum. Suatu hal yang perlu diperhatikan dalam mencari solusi sengketa tanah ini bahwa perlu adanya pemahaman terhadap berbagai akar permasalahan di bidang pertanahan untuk dapat kita jadikan titik tolak dalam upaya penyelesaian sengketa tanah yang timbul.

demikian, penyelesaiannya tidak cukup hanya dari pendekatan

Ginting, *Op.cit*, hal. 4



yuridis saja, melainkan perlu dipertimbangkan dari historisnya, aspek social, ekonomi bahkan politik.⁵⁹

Ada berbagai saluran yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan solusi dari sengketa pertanahan. Para pihak yang berperkara dapat menempuh jalur litigasi dan/atau jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah melalui lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum dan melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan melalui jalur non litigasi dapat ditempuh dengan rekonsiliasi, negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Untuk menangani masalah tersebut, BPN menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.⁶⁰

Berdasarkan Permen ATR No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa salah satu alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi.⁶¹ Proses mediasi ini berdasarkan prinsip win-win solution yang diharapkan penyelesaiannya



. 5
. 6
1 butir 8 Permen ATR Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian
rtanahan "Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui
perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu
ator"

secara memuaskan dan diterima semua pihak.⁶² Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka yang berwenang melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. BPN, Kantor Wilayah BPN Provinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah Kabupaten/Kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilaksanakan oleh BPN.⁶³

Selain penyelesaian sengketa pertanahan yang telah disebutkan di atas, terdapat pula penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait dengan hak-hak dan kepentingan adat atau masyarakat hukum adat yaitu peradilan adat. Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan Negara untuk menyelenggarakan peradilan. Oleh karenanya, maka berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, semua peradilan diseluruh wilayah-wilayah Republik Indonesia merupakan peradilan Negara yang



Mu'adi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Cara dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, hal. 77
arif, *Op.cit*, hal. 276

ditetapkan Undang-undang. Berdasarkan pasal 27 ayat (1) Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, dalam tiap-tiap lingkungan peradilan tersebut dapat dibentuk peradilan khusus yang diatur dalam Undang-undang. Misalnya di beberapa wilayah di Indonesia ada yang membuat lembaga peradilan adat seperti di Papua, Flores Nusa Tenggara Timur, Sumatera Barat, dan beberapa wilayah lainnya.

Secara normatif peradilan adat sebenarnya tidak dikenal, akan tetapi bila dikaitkan dengan Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, maka dapat dimungkinkan bila dijadikan sebagai pengadilan khusus atau setidaknya pengadilan ad-hoc. Karena eksistensi peradilan adat secara yuridis belum diatur, maka perlu dikaji kemungkinan pengadilan adat dalam perspektif penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Oleh karena itu perlu dikaji sengketa tanah apa saja yang dapat dibawa ke pengadilan adat, misalnya apakah sengketa tanah adat saja atau semua sengketa tanah.⁶⁴

Sedangkan sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu:⁶⁵

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pada masa orde baru
Pemerintah orde baru menetapkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agrarian tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai asset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan kepentingan rakyat. Kebijakan pemerintah



. 10
45

orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agrarian antara pemilik dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh Pemerintah.

2. Tumpang tindih peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agrarian

UUPA sebagai induk dari sumber daya agrarian lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agrarian yang tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang Agraria lainnya sebagai Undang-undang Sektorial (Undang-undang Kehutanan), Undang-undang Pertambangan, Minyak dan Gas Bumi, Undang-undang Lingkungan, dan Undang-undang Tata Ruang yang tidak mengacu pada UUPA.

3. Tumpang tindih penggunaan tanah

Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam hal pemanfaatan tanah yaitu pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruangnya, sebagai contoh pemberian izin oleh pemerintah daerah setempat untuk berdirinya sebuah pabrik atau perumahan di atas sawah produktif, berdirinya pabrik di tengah-tengah perumahan, berdirinya perumahan tengah-tengah kawasan industri.

4. Kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agrarian

Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku timbulnya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan para pemilik modal daripada kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah

Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.



Akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:⁶⁶

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumber daya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
2. Konflik struktural yang disebabkan antara lain karena pola perilaku atau interaksi yang destruktif; control pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama;
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan criteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan;
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negatif;
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbedatentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Sumber pemicu terjadinya kasus-kasus konflik tanah yang selanjutnya muncul sebagai bentuk sengketa di berbagai wilayah di Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut:⁶⁷

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah perkebunan, antara lain:
 - a. Proses ganti rugi yang belum tuntas disertai tindakan intimidasi
 - b. Pengambilalihan tanah garapan rakyat yang dikelola lebih dari 20 tahun untuk lahan perkebunan
 - c. Perbedaan luas hasil ukur dengan HGU yang dimiliki perkebunan



. 54-55
48

- d. Perkebunan berada di atas tanah ulayat atau marga atau tanah warisan
2. Masalah permohonan hak atas tanah yang berkaitan dengan klaim kawasan hutan, terutama yang secara fisik sudah tidak berfungsi sebagai hutan lagi.
3. Masalah sengketa atas keputusan pengadilan antara lain terdiri dari:
 - a. Tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa
 - b. Keputusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan pemilikannya sudah berubah
 - c. Keputusan pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama
 - d. Adanya permohonan tertentu berdasarkan keputusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap
4. Masalah sengketa batas dan pendaftaran tanah serta tumpang tindih sertipikat di atas tanah yang sama.
5. Masalah *reclaiming* dan pendudukan kembali tanah yang telah dibebaskan oleh pengembang perumahan karena ganti rugi yang dimanipulasi.
6. Masalah pertanahan atas klaim tanah ulayat/adat.
7. Masalah yang berkaitan dengan mekanisme tukar menukar tanah, terutama tanah bengkok yang menjadi tanah kelurahan.

Dari berbagai pendapat tentang akar permasalahan tersebut di atas, maka secara komperhensif pada hakikatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah terjadi di Indonesia di sebabkan oleh:⁶⁸

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu.
2. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah.
3. Masalah tumpang tindih izin lokasi.
4. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah.
5. Masalah batas dan letak bidang tanah.
6. Masalah pengadaan tanah dang anti rugi.
7. Masalah tanah objek *landreform*.
8. Masalah tanah hak ulayat.
9. Peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur.
10. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar.
11. Karena pemekaran wilayah Provinsi, Kota, dan Kabupaten.



12. Kurang cermat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya.
13. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan.
14. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
15. Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk
16. melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

E. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen,⁶⁹ hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Sedangkan teori kepastian hukum menurut Utrecht,⁷⁰ yang menyatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian. Yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan

dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

ahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, hal.158
 Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti,



pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum adalah bagian dan dibutuhkan sebagai upaya menegakkan keadilan. Dengan kepastian hukum setiap perbuatan yang terjadi dalam kondisi yang sama akan mendapatkan sanksi.

Di samping itu kepastian hukum dapat diartikan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan oleh Negara atau penguasa berdasarkan peraturan hukum, tidak sewenang-wenang. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir)

s. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan
ain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.



Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk. Adapun 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu bahwa hukum itu positif, terkait dengan peraturan perundangundangan; bahwa hukum itu didasarkan pada fakta/kenyataan; bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan; serta hukum positif tidak boleh mudah diubah.⁷¹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁷²



nsil, Christine , S.T Kansil, Engeliem R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *nsus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.
d Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, hal. 95

Wujud dari kepastian hukum pada umumnya berupa peraturan tertulis. Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati dan dengan sendirinya warga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum. Dimana kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan atau kaidah umum yang berlaku secara umum. Dalam tata kehidupan masyarakat khususnya pada pembuatan akta autentik di hadapan Notaris/PPAT berkaitan erat dengan kepastian hukum mengenai akta yang dibuatnya karena dalam pelaksanaannya harus jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

F. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian,

n, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk menakan undang-undang. Sedangkan *Responsibility* berarti hal yang



dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁷³

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:⁷⁴

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.



H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, .365

Sedangkan teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen yaitu berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁷⁵ Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung, memikul tanggungjawab, menanggung segala sesuatunya, jika ada sesuatu hal, dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Tanggungjawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁷⁶ Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁷⁷

⁷⁵ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory Of Law and State, A General Theory of Law and State, A General Theory of Law and State, A General Theory of Law and State*, Jakarta : BEE Media Indonesia, hal. 81
⁷⁶ Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 91
⁷⁷ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nusamedia, hal. 140



1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditentukan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan. Dalam kaitan dengan pelaksanaan jabatan notaris maka diperlukan tanggung jawab profesional berhubungan dengan jasa yang diberikan. Menurut Komar Kantaatmaja sebagaimana dikutip oleh Shidarta menyatakan tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum (legal liability) dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung jawab profesional ini dapat timbul karena mereka (para penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum.⁷⁸



a, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*(Edisi Revisi), Jakarta : Widiasarana Indonesia, hal. 73

Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanannya itu. Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.⁷⁹

Seluruh penggunaan teori tanggungjawab yang telah dijelaskan di atas memberikan pemahaman bahwa pertanggungjawaban memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan hak dan kewajiban dalam berbagai aspek kehidupan termasuk dalam hal ini pejabat maupun pemerintah menjalankan tugas dan wewenangnya. Maka dari itu teori

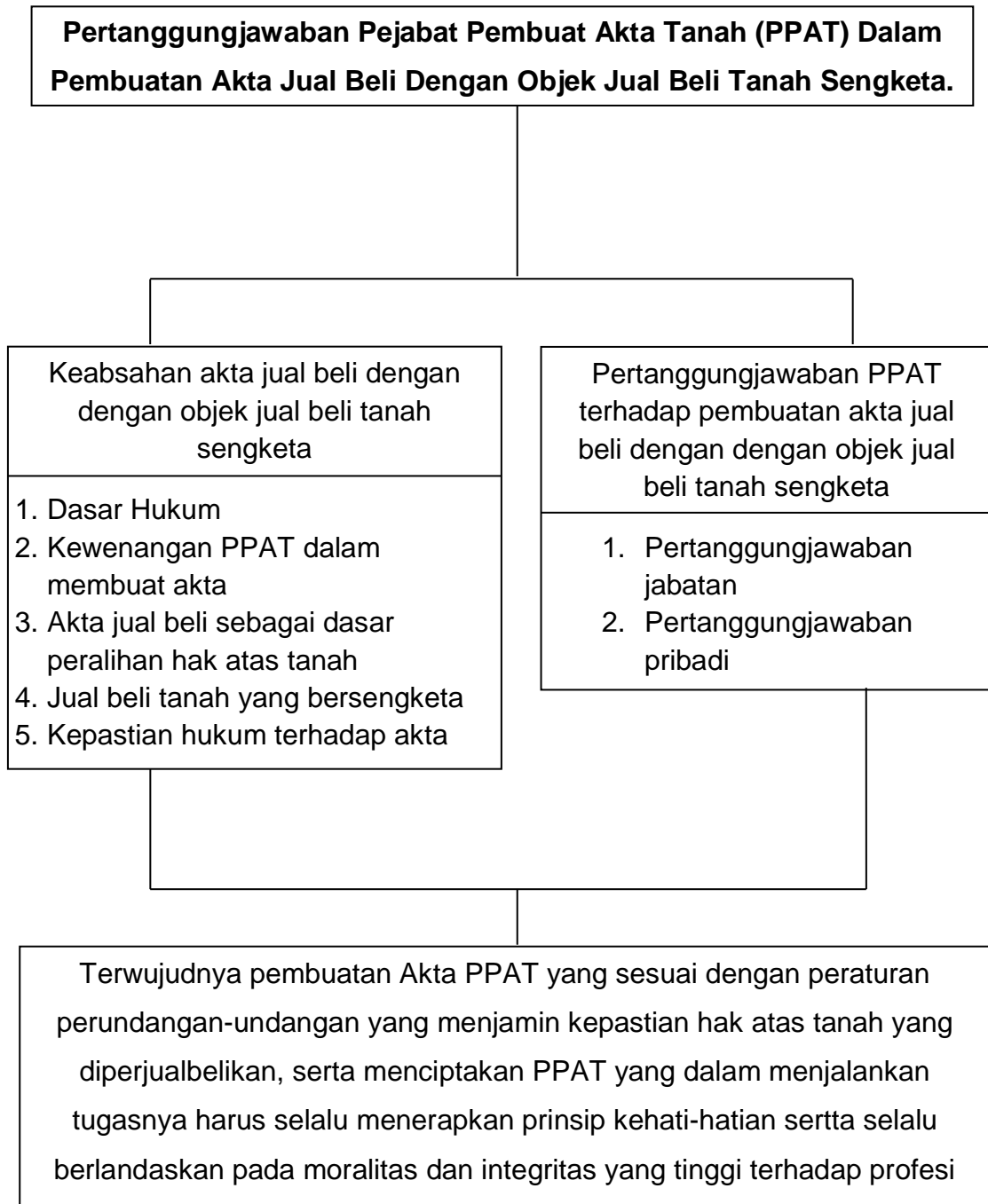
Adir Muhamad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 60



tanggungjawab diperlukan untuk dapat menjelaskan dan menjawab rumusan masalah yang kedua terkait dengan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan aktanya yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum dan indikatornya adalah pertanggungjawaban secara hukum dan pertanggungjawaban jabatan.



G. Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional yang dimaksudkan untuk menyatukan pandangan dalam penulisan ini dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.
3. Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.
4. Objek Jual Beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan.
5. Sengketa Tanah adalah timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.



6. Kepastian hukum terhadap akta adalah bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap akta maka seseorang yang terkait dengan pembuatan akta harus turut hadir dan menandatangani akta.
7. Pertanggungjawaban hukum adalah pertanggungjawaban yang mencakup tanggungjawab secara pidana, perdata dan administrasi.
8. Pertanggungjawaban jabatan adalah keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya.

