

**TESIS**

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT TANAH DI  
KANTOR PERTANAHAN**

Disusun dan diajukan oleh

**BIMA IKROOM JALAAL**  
B022191030



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

**HALAMAN JUDUL**

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN**

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

Disusun dan diajukan oleh:

**BIMA IKROOM JALAAL**

**NIM : B022191030**

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

**TESIS**

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN**

Disusun dan diajukan oleh:

**BIMA IKROOM JALAAL**  
**B022191030**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 04 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**



**Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si**  
NIP. 1960824 199103 2 002



**Dr. Marwah, S.H., M.H.**  
NIP. 19830423 20080 1 2006

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin**



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



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

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Bima Ikroom Jalaal  
NIM : B022191030  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan”** adalah benar-benar karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 02 Agustus 2023

  
Bima Ikroom Jalaal

## KATA PENGANTAR

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

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

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

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

dan Sistem Informasi, dan Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis atas kesempatan yang diberikan untuk mengemban pendidikan di Universitas Hasanuddin

2. Kepada Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, dan Kemahasiswaan, Prof. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi.
3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H beserta jajarannya;
4. Dr. Padma D. Liman, S.H., M.H, Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H, dan Dr. Mustahar, S.H., M.Kn, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung.
6. Bapak Muh Asurah, S.H., M.Kn., M.H, dan Ibu Ria Trisnomurti, S.H, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Makassar yang telah bersedia meluangkan waktu, berbagi ilmu dan pengetahuan dengan penulis yang berkaitan dengan penelitian penulis.
7. Ucapan terimakasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Ayahanda Nurhayadi dan Ibunda Muliati, S.Sos yang telah melahirkan, membesarkan, memberikan doa dan dukungan yang tiada hentinya dan segala hal yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dan tidak dapat penulis balas sampai kapanpun, kepada saudara-saudari penulis, Esa Widia Lestari, S.Kom, Ilham Andika

Hayadi, dan Muh. Jibril Lukman yang telah memberikan motivasi, doa yang tulus dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.

8. Sahabat-sahabat penulis di S2 Kenotariatan Aidil Yuswanda, S.H., Iqromulyo Nugroho, S.H., M.Kn, Muh. Faiz, S.H., M.Kn, Hamka J, S.H., M.Kn, Irmanzah, S.H., M.Kn, dan Al Araaf Ode Pota, S.H., M.Kn. terima kasih atas dukungan dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis.
9. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin AKTA 2019 terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.

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

Makassar, 02 Agustus 2023



Bima Ikroom Jalaal

B022191030

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>Bab I Pendahuluan</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Orisinilitas Penelitian .....	9
<b>Bab II Tinjauan Pustaka</b>	
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	16
B. Peralihan Hak Atas Tanah .....	29
C. Hukum Perjanjian .....	38
1. Syarat Sah Perjanjian .....	39
2. Perbuatan Melanggar Hukum .....	44
D. Badan Pertanahan Nasional .....	47
E. Landasan Teoretis .....	51



1. Teori Akibat Hukum.....	51
2. Teori Kepastian Hukum.....	53
3. Teori Pertanggung jawaban .....	56
F. Kerangka Pikir.....	59
1. Alur Pikir .....	59
2. Bagan Kerangka Pikir .....	61
G. Definisi Operasional .....	62

### **Bab III Metode Penelitian**

A. Tipe Penelitian .....	64
B. Lokasi Penelitian .....	64
C. Jenis dan Sumber Data.....	64
D. Teknik Pengumpulan Data.....	65
E. Analisis Data .....	66

### **BAB IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan**

A. Akibat Hukum Akta yang Tidak Memenuhi Syarat Formil. ....	68
B. Akibat Hukum Akta yang Tidak Memenuhi Syarat Materil.....	75

### **BAB V Hasil Penelitian Dan Pembahasan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuatnya Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan**

A. Tanggung jawab PPAT Secara Administratif.....	90
B. Tanggung jawab PPAT Secara Perdata.....	92

## **BAB VI PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	100
B. Saran.....	101

## **Daftar Pustaka**

## **Lampiran**

## ABSTRACT

**BIMA IKROOM JALAAL.** Preparation of Sale and Purchase Deed by Land Deed Officials Without Examining Land Certificates at the Land Office (supervised by **Marwati Riza and Marwah**).

This study aims to (1) analyze the legal consequences of a sale and purchase deed made by PPAT without examining the land certificate at the land office; and (2) To analyze the form of legal responsibility for PPAT who do not carry out inspection of land certificates in making sale and purchase deed.

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

The results of the study show that (1) The legal consequences of the land sale and purchase deed by the PPAT without examining the certificate at the land office can be classified into two. First, the formal requirements are not fulfilled in the process of making the deed, so the deed is degraded into a private agreement. Second, if the material requirements are not met in the process of making the deed, the deed can be canceled if the subject conditions are not met. whereas if the objective conditions are not fulfilled then the deed is null and void by law. (2) The PPAT's responsibility for the transitional sale and purchase deed that does not carry out a certificate conformity check at the land office results in the deed becoming legally flawed based on deviations from the formal requirements of the procedure or procedure for making a deed, in this case the PPAT can be held liable, namely: PPAT Administrative Responsibilities the person concerned may be subject to a code of ethics sanction in the form of a warning sanction up to the termination of his position as a PPAT for violating the prohibition or neglecting his obligations. Civil liability if the PPAT deed is declared null and/or null and void based on a Court Decision which has permanent legal force is categorized as an unlawful act which causes a loss to the parties, then the PPAT can be held liable in the form of reimbursement of costs, compensation and ransom.

**Keywords:** Deed of Sale and Purchase, PPAT, Certificate verification

## ABSTRAK

**BIMA IKROOM JALAAL.** Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan (dibimbing oleh **Marwati Riza dan Marwah**).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat ppap tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan; dan (2) Untuk menganalisis bentuk tanggung jawab hukum terhadap PPAT yang Tidak Melakukan Pemeriksaan Sertifikat Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual beli.

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

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Akibat hukum dari akta jual beli tanah oleh PPAT tanpa melakukan pemeriksaan sertifikat di kantor pertanahan dapat digolongkan menjadi dua. Pertama tidak terpenuhinya syarat formil dalam proses pembuatan akta maka akta tersebut terdegradasi menjadi perjanjian bawah tangan. Kedua tidak terpenuhinya syarat materil dalam proses pembuatan akta maka akta tersebut dapat dibatalkan apabila syarat subjeknya tidak terpenuhi. sedangkan bila syarat objektifnya yang tidak terpenuhi maka akta tersebut batal demi hukum. (2) Pertanggung jawaban PPAT terhadap akta jual beli peralihan yang tidak melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat di kantor pertanahan mengakibatkan akta menjadi cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta, dalam hal ini PPAT dapat dikenai pertanggung jawaban yaitu: Tanggung jawab Administratif PPAT yang bersangkutan dapat dikenai sanksi kode etik berupa sanksi teguran sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya. Tanggung jawab Perdata apabila akta PPAT dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

**Kata kunci:** Akta Jual Beli, PPAT, Pemeriksaan Sertifikat.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi keberadaan manusia, oleh karena itu, harus dikelola dengan hati-hati di masa sekarang dan di masa depan. Sejak zaman dahulu, tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan karena merupakan kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia. Manusia hidup, berkembang biak dan melakukan aktivitas di atas tanah.

Keberadaan tanah menjadi sumber daya alam yang penting bagi negara Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 1 ayat (1) memuat aturan, "Semua tanah dalam wilayah Negara Indonesia adalah tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia". Selanjutnya dalam Pasal 6 UUPA mengatur tentang, "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Pasal tersebut selanjutnya dinyatakan sebagai salah satu asas hukum tanah yang diistilahkan asas fungsi sosial hak atas tanah. Keberadaan asas fungsi sosial hak atas tanah dalam hukum tanah menjadi landasan fundamental bagi terwujudnya tanah yang bermanfaat bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat di negara kesejahteraan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Triana Rejekiningsih, 2016, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum* (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia), Yustisia, hlm. 299.

Setelah adanya UUPA No. 5 Tahun 1960 dengan salah satu isinya adalah tata cara pembuatan sertifikat tanah di Indonesia, seperti dasar hukum pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, dan lain-lain supaya adanya penertiban penggunaan tanah. Setelah diundangkannya UUPA, maka selanjutnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (9), adalah sebagai berikut:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang

diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu<sup>2</sup> :

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, 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 mengatur tentang:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;

---

<sup>2</sup> Ali Achmad Chomsah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Jakarta, hlm. 37.

- 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 Membebankan Hak Tanggungan

Mengenai pendaftaran tanah, tidak terlepas dari syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran tanah, salah satunya adalah berupa pemeriksaan keabsahan akta dan catatan lain atas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan PPAT atas tanah yang telah terdaftar (bersertifikat) harus terlebih dahulu dilakukan verifikasi kesesuaian sertifikatnya pada kantor pertanahan setempat. Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah 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 daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat aslinya”

Ketentuan tersebut mengatur bahwa PPAT harus melakukan verifikasi kesesuaian sertifikat sebelum melakukan pemindahan/peralihan hak atas tanah, untuk mengetahui apakah ada perubahan data atas tanah



yang akan didaftarkan. Apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata terdapat ketidak sesuaian data yang berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas terhadap hak atas tanah. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran tanah secara tertulis. Penolakan ini untuk melindungi kepentingan pembeli agar tidak membeli tanah yang terblokir atau sedang bermasalah.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dalam praktik adalah jual beli tanah. Adapun fungsi Akta PPAT dalam jual beli tanah, sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021) secara tegas mengatur bahwa Akta PPAT hanyalah salah satu bukti dan tidak mengatur bahwa Akta tersebut adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum.

Dalam jual beli tanah, sangat penting untuk melakukan pengecekan riwayat tanah sebelum melakukan proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006

sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang:

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”

Tindakan ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dalam melakukan pengecekan riwayat tanah, beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu status kepemilikan hak atas tanah tersebut, memeriksa catatan peralihan hak atas tanah berupa jual beli, hibah, atau terjadi persengketaan. Apabila bidang tanah tersebut belum bersertifikat, maka dapat diperiksa pada kantor desa setempat atau juga dapat mendatangi Kantor Pertanahan setempat untuk menyesuaikan catatan di kantor desa dengan di Kantor Pertanahan. Setelah semua hal tersebut telah dilaksanakan, barulah proses jual beli tanah dapat dilaksanakan di hadapan PPAT.

Sekalipun tata cara peralihan atau pemindahan haknya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya celah bagi pihak ketiga untuk menuntut bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi, meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dibuat PPAT, realitanya, di masyarakat masih sering terjadi sengketa pertanahan. Sengketa ini bisa saja disebabkan oleh adanya kesalahan

pada PPAT yang membuat akta atau adanya cacat hukum pada akta, baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan dari para pihak ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur pembuatan akta.<sup>3</sup>

Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, yang membuat akta tersebut mengandung cacat hukum, maka akta tersebut dapat terdegradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) oleh putusan pengadilan, karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil pra penelitian di Kota Makassar, pada tahun 2022 terdapat kasus seorang PPAT di Kota Makassar yang membuat akta jual beli antara H. Ali Djaya (pemilik) dan Irfan (pembeli) yang terdapat beberapa kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan PPAT tersebut. Para pihak telah melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT dengan nilai tanah seharga Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Namun PPAT, tidak memberikan bukti pembayaran atau kuitansi kepada pembeli. Akta tersebut telah ditandatangani akan tetapi PPAT tersebut belum memberikan nomor terhadap akta yang dibuatnya. Beberapa bulan

---

<sup>3</sup> Andi Megah Hutami Adiningsih, 2019, *Tesis : Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa*. Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 6

<sup>4</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, *Magister Kenotariatan Universitas Mataram*, Kota Mataram. hlm. 68

setelah transaksi, pihak pembeli mempertanyakan proses balik nama atas tanah yang dibelinya, namun karena PPAT tidak melakukan pemeriksaan fisik dan pengecekan sertifikat terhadap objek tanah yang akan diperjual belikan, proses balik nama tidak bisa dilakukan dikarenakan tanah tersebut sedang dalam status terblokir.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat PPAT tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat ppat tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan
2. Untuk menganalisis bentuk tanggung jawab hukum terhadap PPAT yang Tidak Melakukan Pemeriksaan Sertifikat Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual beli.

### **D. Manfaat penelitian**

1. Secara teoritis diharapkan penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penambahan wawasan dibidang Hukum terkait tentang masalah

prosedur pembuatan akta jual beli tanah. Sehingga diharapkan dapat menambah khasanah literatur keilmuan.

2. Secara praktis diharapkan dapat bermanfaat sebagai referensi dan saran dalam kehidupan masyarakat dan PPAT itu sendiri terkait perlunya pemeriksaan sertifikat tanah dikantor BPN, dan dalam transaksi jual beli tanah, akta yang dibuat PPAT dapat memberi kepastian hukum bagi para pihak

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

Sebagai pembanding untuk mengetahui orisinalitas yang dilakukan oleh penulis, maka dalam hal ini akan dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki tema pembahasan yang hampir sama namun memiliki objek yang berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran melalui media internet yang telah dilakukan oleh penulis berikut judul-judul penelitian yang dimaksud:

1. Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa Di Kabupaten Magetan, oleh Dhian Ekhasari, Tesis, 2021, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung.
  - a. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah. PPAT bertanggungjawab dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk setiap pembuatan akta. Secara yuridis PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pebuatannya dalam melaksanakan jabatan baik

terhadap akta yang dibuatnya. PPAT harus dapat memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama adanya pemblokiran sertifikat.

b. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan. Pertama pelaksanaan transaksi jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli. lalu transaksi tersebut dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan tidak adanya tunggakan pembayaran pajak. Serta untuk mengetahui jumlah biaya serta pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing pihak. Kemudian akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah serta para saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, kemudian PPAT membawa akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah melakukan pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat.

c. Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa di Kabupaten Magetan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sedang

dalam status sengketa atau pemblokiran, maka kantor pertanahan setempat akan menolak pendaftaran tersebut sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran atau perubahan data selama masih berstatus pemblokiran. Dalam penolakan pendaftaran yang dilakukan Kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan mengembalikan berkas berupa akta, sertifikat dan dokumen-dokumen terkait kepada PPAT yang bersangkutan sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, Tesis, 2010, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang.

a. Bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. 1. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. 2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta). 3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT. 4. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan. 5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan

tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. 6. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. 7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

- b. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.
1. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.
  2. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, semacam *esprit de corps* sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka dan di antara mereka juga terdapat saling pengertian serta saling memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan di antara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan terdapat masalah di kemudian hari yang dapat menyulitkan mereka. Hal seperti ini nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta.
  3. Faktor waktu dan kesibukan



dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal mana penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak di hadapan para pihak dan tidak secara bersamaan. 4. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadangkala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. 5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. 6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. 7. Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak. Adanya keinginan dari para pihak yang meminta PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang berakibat adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak.

- c. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut: 1. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. 2. Secara formalitas akta tersebut tetap akta autentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. 3. Jika timbul sengketa dan para pihak yang

berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. 4. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta autentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

3. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan, Tesis, 2022, Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin
  - a. Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan adalah berupa tanggung jawab administratif dan tanggung jawab secara perdata. PPAT bertanggung jawab secara administratif karena pelanggaran terhadap Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah pelanggaran administratif, pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas PPAT dan sanksi yang dapat dijatuhkan kepada PPAT yang

melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah berupa teguran tertulis. Oleh karena kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tersebut menyebabkan kerugian bagi pembeli maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada PPAT tersebut.

- b. Implikasi hukum akta jual beli tanah dan atau bangunan yang tidak didaftarkan oleh PPAT adalah tidak mengakibatkan akta jual beli tersebut batal demi hukum. Akta jual beli yang tidak didaftarkan tetap sah, akta tetap berlaku dan tetap bisa didaftarkan di kemudian hari. Akta jual beli tersebut tetap sebagai akta autentik namun tidak memenuhi syarat administrasi pendaftaran tanah dan memiliki risiko dapat menyebabkan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Perbedaan mendasar dari apa yang diajukan oleh penulis dari beberapa penelitian yang telah ada sebelumnya ialah dalam penulisan ini fokus pada akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tanpa melakukan pemeriksaan terlebih dahulu dikantor BPN, serta pemberian sanksi kepada PPAT tersebut.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

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

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

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

---

<sup>5</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69

PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) mengatur bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pengertian PPAT juga dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi akta kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari kelima peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam undang-undang ini maupun peraturan perundang-undangan yang lain tidak memberikan

pengertian apa yang dimaksud dengan pejabat umum.<sup>6</sup>

Menurut Sri Winarsi mengatur tentang pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat puliknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>7</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,<sup>8</sup>

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

1. Warga Negara Indonesia
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua ) tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi kepolisian.
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H., 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 326

<sup>7</sup> Sri Winarsi, 2002 *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Surabaya, hlm. 186

<sup>8</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H, Op.Cit, hlm 326

yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan.

7. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Kewajiban seorang PPAT diatur berdasarkan lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tersebut memuat Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan PPAT menjelaskan mengenai kewajiban PPAT, setiap PPAT diwajibkan:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara

konstruktif;

- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
  - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien 25 yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
  - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
  - 2) Isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
    - a) Membayar iuran,
    - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
    - c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
    - d) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Dalam melaksanakan kewajibannya PPAT harus bertanggung jawab



atas akibat dari pekerjaan tersebut sesuai yang tercantum pada Pasal 55 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.<sup>9</sup> Adapun untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. pada Pasal 12 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, menegaskan bahwa: Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan di bidang PPAT dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan

---

<sup>9</sup> Sigar Aji Poerana, *Sanksi Bagi PPAT Yang Membuat Akta Tak Sesuai Data*, [//www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagippat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagippat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/)

pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud di atas adalah pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan dan/atau melanggar Kode Etik.

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

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

Faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban PPAT, yang termasuk pelanggaran ringan, antara lain:
  - a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan

- b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali
  - c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang diuatnya
  - d. Merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah, lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan; dan
  - e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI
4. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota TNI/POLRI<sup>10</sup>

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

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

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H, Op.Cit, hlm. 336-337

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

- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
  - j. PPAT tidak membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
  - k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti; dan
  - l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbutan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>11</sup>

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No 37 Tahun 1998 Jo. PP No 24 Tahun 2016, yaitu;

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebgai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 337-338

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

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

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

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik. PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerodjo mengatur tentang jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 149-150

Akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur utama yang merupakan esensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta autentik yaitu<sup>13</sup>:

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

Akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan surat tanda bukti, yang memuat tentang klausula-klausula yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Sehingga ada 5 (lima) unsur akta PPAT yang tercantum dalam definisi tersebut yang meliputi, adanya surat tanda bukti, adanya PPAT, adanya subjek hukum, adanya objek hukum, serta memuat klausula-klausula atau aturan hukum yang berlaku bagi para pihak.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Ibid. hlm. 150

<sup>14</sup> Salim HS, Op. Cit, hlm. 69

PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya membuat suatu akta, dalam pembuatan akta tersebut haruslah dihadiri oleh para pihak terkait ataupun kuasa dari para pihak sesuai dengan amanat Peraturan Perundang-Undangan, maka dengan demikian prosedur dalam pembuatan akta oleh PPAT merupakan suatu perbuatan hukum. Secara normatif akta yang dibuat oleh PPAT dimuat pada aturan perundangundangan, yang mana aturan dalam perundang-undangan tersebut:

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

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (tegen bewijs) yang membuktikan lain

atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta. Akta autentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.<sup>15</sup>

Adapun mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 Jo. PP No 24 Tahun 1997 secara jelas mengatur tentang akta PPAT hanyalah satu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti. Tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan dapat memperoleh sertifikat meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Mohd. Afnizar, *Kedudukan Akta Aautentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUHPerdara*, <https://mkn.usu.ac.id/images/28.pdf>

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta, hlm. 79



## **B. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan.

1. Beralih ialah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.
2. Dialihkan/pemindahan hak ialah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan hak ini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai

pemegang hak atas tanah.<sup>17</sup>

Adapun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah ialah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27, pada pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang dimana pada pasal tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, S.H.,M.H, Op.Cit, hlm. 301-302

perundang-undangan yang berlaku”

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah, waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, serta pemekaran usaha.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Untuk melakukan Peralihan Hak Atas Tanah terdapat beberapa cara pemindahkan hak yaitu:

### 1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.<sup>18</sup>

### 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Menurut pasal 1666 BW, hibah ialah suatu persetujuan dalam man suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya membrikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik pengibahan ini.

Dalam Pasal 1684 BW dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang

---

<sup>18</sup> Putri Ayu Trisnawati. S.H, 2020, *Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah*, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 BW ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>19</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Pengertian lelang secara umum adalah proses jual beli benda atau jasa dengan cara menawarkan kepada para penawar. Peserta lelang memberikan penawaran dengan harga lebih tinggi dan kemudian barang akan terjual kepada penawar dengan harga tertinggi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang, pengertian lelang

---

<sup>19</sup> *Ibid*

adalah penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman. Aktivitas ini terdiri dari berbagai variasi berdasarkan batas minimal penawaran, durasi hingga cara penentuan pemenang lelang. Dalam prosesnya, lelang tidak memiliki maksimal penawaran, sedangkan harga limit lelang adalah harga awal yang telah ditentukan dan diumumkan secara terbuka.<sup>20</sup>

#### 4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar Menukar

Dalam peralihan hak atas tanah, terdapat beberapa pembeli yang melakukan pembayaran tanpa menggunakan uang sebagai alat transaksi melainkan menukarnya dengan sebidang tanah yang lain atau menukarnya dengan suatu benda kepada pihak penjual. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya

---

<sup>20</sup> Yandi M. Rofiyandi, 2022, *Definisi Lelang, Fungsi, Manfaat, dan Cara Kerjanya*, <https://katadata.co.id/redaksi/ekonopedia/62c4e578c1a78/definisi-lelang-fungsi-manfaat-dan-cara-kerjanya>

dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.<sup>21</sup>

## 5. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Pasal 1457 BW, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Jual beli dapat dikatakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Jadi dalam hal ini terdapat 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling timbal balik.<sup>22</sup>

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdara, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua

---

<sup>21</sup>[http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238\\_BAB%20II\\_SAMPAL\\_BAB%20TERAKHIR.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAL_BAB%20TERAKHIR.pdf)

<sup>22</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada Jakarta, hlm.7

belah pihak setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang berbunyi : Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar<sup>23</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya, tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/K/SIP/1956 dan Nomor 840/K/SIP/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa/Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sementara perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kampung untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>24</sup>

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

---

<sup>23</sup> Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 157

<sup>24</sup> Maria S.W Sumadjo, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas Jakarta, hlm. 138



1. Syarat Materiil Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, anantara lain sebagai berikut: a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya, untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanahnya tersebut, apakah hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
2. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli ,menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Adapun prosedur jual beli tanah menurut UUPA yaitu: a. Jual beli tanah itu diawali kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. b. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Dengan adanya panjer, para pihak akan mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut.

### C. Hukum Perjanjian

Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang undang, perikatan yang bersumber dari undang undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.<sup>25</sup>

Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Biasanya kalau seorang berjanji kepada orang lain, kontrak tersebut merupakan kontrak yang biasa diistilahkan dengan kontrak sepihak di mana hanya seorang yang wajib menyerah kan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang meneri ma penyerahan itu tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontra prestasi) atas sesuatu yang diterimanya. Sementara itu, apabila dua orang saling berjanji, ini berarti masing-masing pihak menjanjikan untuk memberikan sesuatu/berbuat sesuatu kepada pihak lainnya yang berarti pula bahwa masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh pihak lain. Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dibebani kewajiban dan diberi hak sebagaimana yang dijanjikan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 1.

<sup>26</sup> *Ibid*, Hlm. 2

Dalam kontrak pada umumnya janji-janji para pihak itu saling "berlawanan", misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama.

Walaupun dikatakan pada umumnya perjanjian merupakan janji-janji para pihak yang saling "berlawanan", dalam perjanjian-perjanjian tertentu para pihak melakukan janji-janji yang tidak saling berlawanan, misalnya dalam perjanjian pendirian Perseroan Terbatas (PT) dimana para pihak mempunyai kehendak yang sama, yaitu menyetorkan uang sebagai modal (saham) perseroan, dan masing-masing pihak mengharapkan keuntungan dari PT tersebut.<sup>27</sup>

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya perjanjian tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.<sup>28</sup>

### **1. Syarat Sahnya Perjanjian**

Walaupun dikatakan bahwa Perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun

---

<sup>27</sup> *Ibid*, Hlm. 3

<sup>28</sup> *Ibid*, Hlm. 2

masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut biasa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut.

a. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.<sup>29</sup>

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.<sup>30</sup>

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:

---

<sup>29</sup> *Ibid*, Hlm. 14

<sup>30</sup> *Ibid*, Hlm. 14

- a. dengan cara tertulis;
- b. dengan cara lisan;
- c. dengan simbol-simbol tertentu; bahkan
- d. dengan berdiam diri.

Berdasarkan berbagai cara terjadinya kesepakatan tersebut di atas, secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik.<sup>31</sup>

#### b. Kecakapan

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan kontrak adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid*, Hlm. 14

<sup>32</sup> *Ibid*, Hlm. 29

Dengan demikian, dapat disimpulkan seseorang dianggap tidak cakap apabila:

- a. belum berusia 21 tahun dan belum menikah;
- b. berusia 21 tahun, tetapi gelap mata, sakit ingatan, dungu atau boros.

Sementara itu, dalam Pasal 1330 BW, ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- a. orang-orang yang belum dewasa;
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang; dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Khusus huruf c di atas mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.<sup>33</sup>

c. Hal Tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Hlm. 29

sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>34</sup>

Berbeda dari hal di atas, dalam BW dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. menyerahkan/memberikan sesuatu;
- b. berbuat sesuatu; dan
- c. tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan jasa, harus ditentukan apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

Untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam kontrak seperti "berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga."<sup>35</sup>

#### d. Sebab yang Halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid*, Hlm. 30

<sup>35</sup> *Ibid*, Hlm. 30

<sup>36</sup> *Ibid*, Hlm. 31

## 2. Perbuatan Melanggar Hukum

Pengertian perbuatan melanggar hukum terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Menurut Pasal 1365 BW, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melanggar Hukum, yaitu<sup>37</sup>:

### 1. Perbuatan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-

---

<sup>37</sup> <https://ifnconsulting.id/tinjauan-perbedaan-perbuatan-melawan-hukum-pmh-dalam-hukum-perdata-pidana/> Diunduh Pada Hari Sabtu Tanggal 10 Juli 2023. Pkl.21.01WITA



kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

## 2. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melanggar hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 BW perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukannya. Contohnya seorang pengendara mobil menabrak pejalan kaki dan mengakibatkan pejalan kaki tersebut pingsan. Atas hal tersebut baik terhadap pengendara yang memang sengaja menabrak pejalan kaki tersebut ataupun lalai misalnya karena mengantuk, tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pejalan kaki tersebut.

### 3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.

### 4. Hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan pelaku.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html> Diunduh Pada Hari Sabtu Tanggal 10 Juli 2023. Pkl.21.05 WITA

#### **D. Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan hal dalam bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN mengerjakan beberapa fungsi seperti penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan, perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, dan masih banyak lainnya.<sup>39</sup>

Berdasarkan Perpres Nomor 48 Tahun 2020, tugas BPN atau Badan Pertanahan Nasional adalah "melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk pelaksanaan tugas itu, Perpres Nomor 48 Tahun 2020 mengatur, BPN menyelenggarakan sebanyak 12 fungsi. Adapun fungsi BPN tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah

---

<sup>39</sup> Tim Editorial Rumah.com, 2022, *Badan Pertanahan Nasional (BPN): Pengertian, Tugas, dan Fungsinya*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/badan-pertanahan-nasional-67503>

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

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

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditanggguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan

satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepemilikan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 di atas BPN berwenang dalam menerbitkan sertifikat atas permohonan pihak yang berkepentingan atau yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan ketentuan bahwa sertifikat tersebut dapat diterbitkan apabila telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Secara prosedural setelah terbitnya sertifikat maka pihak BPN harus menyerahkan sertifikat hanya kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>40</sup>

Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian

---

<sup>40</sup>Sahnan, M. arba, L. Wira Pria Suhartana, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Volume 7, Nomor 3, Jurnal IUS, 2018, Fakultas Hukum Universitas Mataram, hlm. 446

hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut<sup>41</sup>

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.<sup>42</sup>

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

---

<sup>41</sup> Chintya Agnisa Putri, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Volume 5 Nomor 11, Jurnal Akta, 2018, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 267

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 268

peralihan hak atas tanah terjadi dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah atas tanah yang bersangkutan.

Fungsi dari pemeriksaan kesesuaian sertifikat ke BPN adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut sudah dibebani dengan suatu hak tanggungan. Ketentuan mengenai pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak pembeli dapat terlindungi apabila ternyata sertifikat hak atas tanah dari penjual yang diserahkan kepada PPAT tersebut yang akan menjadi objek jual beli, data yang ada didalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang akan menjadi objek jual beli tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.<sup>43</sup>

## **E. Landasan Teori**

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

Akibat hukum adalah suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu

---

<sup>43</sup> Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh Ppat*, Jurnal Mahasiswa 2016 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm . 8

tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>44</sup> Pipin Syarifin mengatur tentang:<sup>45</sup>

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

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

---

<sup>44</sup> Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 295

<sup>45</sup> Pipin Syarifin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*. Pustaka Setia, Bandung, hlm. 71



orang tersebut, dimana dia mengambil barang orang lain yang bukan haknya dan dilakukan secara melawan hukum.<sup>46</sup>

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

## 2. Teori Kepastian Hukum

Dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, kepastian berasal dari kata pasti yang memiliki makna "perihal (keadaan) pasti, ketentuan, ketetapan".<sup>47</sup> Hukum secara hakiki harus pasti serta adil. Pasti sebagai asas kelakuan serta adil karena kaidah kelakuan perlu menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hukum dapat menjalankan fungsinya jika bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti.<sup>48</sup>

Menurut Kelsen, hukum merupakan suatu sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menitikberatkan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan peraturan-peraturan mengenai hal-hal yang harus dilakukan. Undang-Undang memuat aturan-aturan yang sifatnya umum dan menjadi panduan bagi individu dalam bertingkah laku, baik dalam hubungannya dengan individu lain, maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut merupakan

---

<sup>46</sup> Soeroso, Op.Cit. hlm. 295

<sup>47</sup> KBBI online, <https://knni.kemendikbud.go.id/entri/kepastian>, diakses pada 08 Mei pukul 20.27 WITA.

<sup>48</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu lain. Kepastian hukum timbul dari adanya aturan-aturan dan pelaksanaan aturan.<sup>49</sup>

Kepastian hukum bersumber dari aliran yuridis dogmatik-normatif-legalistik-positivistis. Aliran ini merupakan hasil pemikiran kaum legal positivisme yang cenderung memandang hukum sebagai kumpulan aturan-aturan hukum.<sup>50</sup> Kepastian hukum memiliki makna bahwa dalam keadaan tertentu seseorang bisa mendapatkan sesuatu yang diharapkannya. Kepastian hukum juga berarti kejelasan norma yang dapat masyarakat jadikan pedoman. Kepastian hukum merupakan adanya kejelasan aturan dalam berperilaku yang berlaku umum serta mengikat seluruh warga masyarakat, termasuk juga konsekuensi-konsekuensi hukumnya.<sup>51</sup>

Riduan Syahrani mengutip Utrecht yang mengatur tentang, ada dua karakteristik dari kepastian hukum, yang pertama adalah adanya peraturan yang bersifat umum, sehingga individu dapat mengetahui perilaku apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan yang kedua adalah adanya perlindungan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, individu lain, ataupun penegak hukum karena dengan

---

<sup>49</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

<sup>50</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisrudence)*, Kencana, Jakarta, hlm. 284.

<sup>51</sup> Tata Wijayanta, 2014, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Kaitanya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2, hlm. 219

adanya aturan-aturan umum, individu bisa mengetahui apa saja hak dan kewajiban dari individu itu sendiri, pemerintah, individu lain dan juga penegak hukum.<sup>52</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum merupakan *scherkeit des rechts selbst* yang memiliki makna kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan arti kepastian hukum, yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang memiliki arti bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan sebuah rumusan mengenai penilaian yang dilakukan oleh hakim seperti "kemauan baik", atau "kesopanan".
- c. Bahwa fakta tersebut harus dirumuskan dengan metode yang jelas sehingga kekeliruan dalam pemaknaan dapat dihindari, dan juga dapat mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>53</sup>

Berdasarkan uraian mengenai kepastian hukum oleh Satjipto Rahardjo di atas, dapat disimpulkan bahwa hukum positif keberadaannya penting untuk mewujudkan suatu kepastian hukum. Hukum positif yang dimaksud adalah hukum tertulis yang dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum adalah bagian-bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, dan juga kepastian hukum harus dijaga demi

---

<sup>52</sup> Riduan Syahrani, 2013 *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23

<sup>53</sup> Achmad Ali, *Op.cit*, hlm. 292-293

terwujudnya keamanan dan ketertiban suatu negara. Pada akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Hal ini berdasarkan pada teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>54</sup>

### 3. Teori Pertanggungjawaban

Menurut teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, dia mengatakan bahwa, "Dalam hukum apabila seseorang bertanggung jawab atas tindakan tertentu maka seseorang tersebut bertanggung jawab atas sanksi dalam hal tindakan yang bertentangan".<sup>55</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai salah satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan".<sup>56</sup>

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

- a. Pertanggungjawaban oleh Individu yaitu setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuatnya sendiri.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>55</sup> Somardi, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta: BEE Media Indonesia, hlm.81

<sup>56</sup> *Ibid* hlm 83

- b. Pertanggungjawaban secara Kolektif yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuat oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban yang didasarkan atas kesalahan yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya dengan sengaja dan dengan perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.
- d. Pertanggungjawaban secara Mutlak yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya baik yang disengaja ataupun yang tidak diperkirakan.<sup>57</sup>

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>58</sup>

Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai liability.<sup>59</sup>

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

---

<sup>57</sup> Raisul Mutaqien, 2006, Teori Hukum Murni, Bandung: Nuansa & Nuansa Media, hlm.140

<sup>58</sup> Ridwan HR, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 337

<sup>59</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.54

bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>60</sup>

Negara dan pemerintahan yang didalamnya terdapat susunan struktural jabatan yang tidak bisa terlepas dari tanggung jawab dan dari tanggung jawab tersebut melekat pula yang namanya kewenangan, dalam pandangan hukum publik kewenangan tersebutlah yang menimbulkan adanya tanggung jawab. Busyra Azheri pun mengatakan bahwa *geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).<sup>61</sup>

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

1. *Fautes de personalles theory*, teori ini membebankan kepada pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga karena dengan tindakan yang diambil oleh pejabat sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Dan dalam *Fautes de personalles theory*, beban tanggung jawab hanya ditujukan kepada oknum pribadi.
2. *Fautes de services Theory*, teori ini membebankan kepada instansi pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga, dan juga teori ini membebankan kepada pejabat yang dalam pengaplikasiannya kerugian yang dialami pihak ketiga disesuaikan apakah kesalahan dari kerugian tersebut kesalahan berat ataupun kerugian atas kesalahan ringan.<sup>62</sup>

Berat ataupun ringan dari pada kesalahan yang menimbulkan kerugian berimplikasi terhadap tanggung jawab yang harus dibebankan,

---

<sup>60</sup> Hans Kalsen, 2006, *Teori umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: PT.Raja Grafindo Persada. hlm. 95

<sup>61</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.54

<sup>62</sup> Ridwan HR, *Op.cit*, hlm.365

Pembagian teori tanggung jawab berdasarkan tindakan melanggar hukum terbagi ke dalam beberapa teori, yaitu:

1. *International tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang disengaja.
2. *Negligence tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang dilakukan disebabkan oleh kelalaian. Berdasarkan terhadap konsep kesalahan yang berkaitan adanya moral dan hukum yang sudah tercampur yang satu dengan yang lainnya.
3. *Stirck liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang mengabaikan kesalahan berdasarkan tindakan kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak.<sup>63</sup>

Jika terjadi suatu kasus maka pelaku harus dikenakan sanksi atas tindakan yang yang dilakukannya dan karena perbuatannya tersebut maka pelaku harus bertanggung jawab.<sup>64</sup>

## **F. Kerangka Pikir**

### **1. Alur Pikir**

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat ppat tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan (X1); dan Tanggung jawab hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan (X2).

Adapun variabel dasar dari Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat ppat tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan (X1)

---

<sup>63</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: CitraAditya Bakti, hlm.336

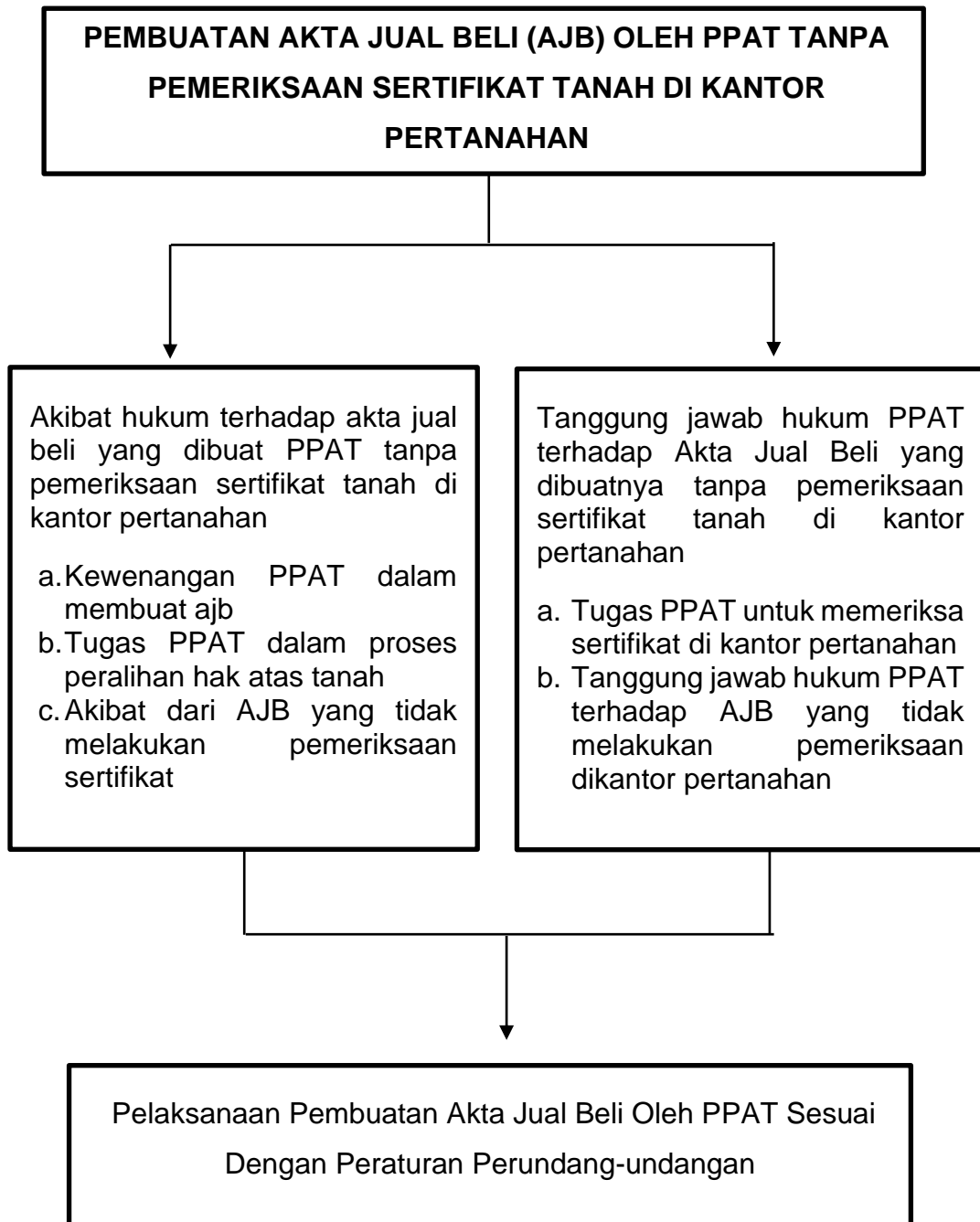
<sup>64</sup> Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*, Jurnal PETITA Vol. 1 No. 1. hlm. 128

adalah akta jual beli batal demi hukum atau dapat dibatalkan, pelaporan kepada Pengawas dan Pembina PPAT, Penjatuhan sanksi kepada PPAT. Tanggung jawab hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya tanpa pemeriksaan sertifikat tanah di kantor pertanahan (X2) adalah tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata serta tanggung jawab pidana

Adapun *output* dari penelitian tentang Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh PPAT Tanpa Pemeriksaan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan adalah Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan.



## 2. Bagan Kerangka Pikir



## **G. Definisi Operasional**

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

7. Pertanggungjawaban Hukum adalah pertanggungjawaban yang mencakup tanggungjawab secara pidana, perdata dan administrasi.
8. Akibat Hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.
9. Administrasi pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan pendataan pertanahan, pelaporan, dan pengelolaan data pertanahan yang dilakukan secara sistematis.