

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

MELISA

02011182025064

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

NAMA : MELISA
NIM : 02011182025064
PROGRAM KEKHUSUSAN/BAGIAN : HUKUM PERDATA

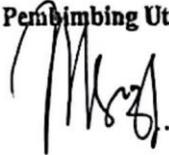
JUDUL

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 14 Juni
2024 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama



Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP.

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Melisa
NIM : 02011182025064
Tempat / Tanggal Lahir : Martapura, 15 Mei 2002
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 10 Juni 2024



NIM. 02011182025064

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S Al Baqarah: 286)

“Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apapun, niscaya dia akan melihat balasannya”

(Q.S Al Zalzalah: 7)

“Jangan takut gagal, tapi takutla tidak pernah mencoba”

(Roy T. Bennett)

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- 1. Kedua Orang Tua, Bapak dan Mamakku
tercinta**
- 2. Adik-Adikku tersayang**
- 3. Keluarga besar tercinta**
- 4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**
- 5. Para sahabat seperjuanganku**
- 6. Almamater kebanggaan**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM”** sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Maka dari itu, kritik maupun saran yang membangun akan sangat diterima guna menyempurnakan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terutama kepada bapak Drs. Murzal, S.H., M.Hum dan bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam membantu penulisan skripsi ini, sehingga pada kesempatan ini dengan rasa penuh hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai. Penulis juga berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca.

Indralaya, Juni 2024
Penulis

Melisa
NIM.02011182025064

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan saran yang berguna dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Kedua orang tua yang penulis cintai dan sayangi, Bapak M. Syafik dan Mama Nurlailah, terimakasih atas segala cinta, kasih, semangat, nasihat, dukungan untuk penulis menyelesaikan skripsi ini, serta saudara-saudara yang penulis sayangi, Muhammad Radhi, Muhammad Ridho, Muhammad Alvan, yang telah memberi semangat kepada penulis dalam menjalankan proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan sekaligus selaku Penasehat Akademik penulis dari awal hingga akhir perkuliahan yang dengan ikhlas memberikan semangat, arahan, dan motivasi pada awal perkuliahan penulis hingga selesai.
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S. Ant., M.A., LLM, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

7. Drs. Murzal , S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama penulis yang sangat banyak membantu dan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis tanpa rasa lelah memberikan penulis nasihat dan pengarahan hingga penulisan skripsi ini selesai.
8. H. Agus Trisaka , S.H., M.Kn.,BKP selaku Pembimbing Pembantu penulis yang juga banyak membantu dan meluangkan waktunya tanpa rasa lelah memberikan penulis arahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik, membimbing, dan memberikan ilmu pengetahuan serta motivasi selama penulis menjalankan proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana dan prasarana selama penulis menjalani perkuliahan.
11. Kekasih yang penulis sayangi dan cintai, Gilbert Weberson, yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, waktu, tenaga, pikiran, materi, dan selalu menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah. Terimakasih untuk hari-hari yang telah dijalani, baik suka maupun duka di setiap cerita yang kita jalani semoga akan menjadi kekal dan abadi.

12. Saudara tidak sedarah Penulis Alden Argina, S.M Dan Saputri Wulandari yang selalu ada di setiap suka maupun duka, dan selalu memberikan semangat dan motivasi untuk penulis.
13. Sahabat penulis, Allysa Muthia, Athira Khairunnisa, S.Ked , Putri Salsabila yang sudah memberikan semangat serta motivasi kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
14. Sahabat Penulis, Inayatul Hijriyah, Resi Novita Sari, Dan Nadia Oktavianti yang selalu memberikan motivasi satu sama lain untuk tetap semangat dalam penulisan skripsi ini.
15. Teman-Teman lainnya, Irma Surya Ningsih, Nurhayati yang menjadi teman penulis selama proses perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.
16. Seluruh rekan-rekan Fakultas Hukum Angkatan 2020, yang telah menjadi bagian dari setiap cerita yang telah di jalani selama proses perkuliahan dari awal hingga akhir perkuliahan.
17. Kepada Melisa, yakni penulis sendiri yang selalu bertahan dalam setiap masalah dan cobaan yang ada dan selalu berusaha dalam proses penulisan ini hingga akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

Indralaya, Juni 2024
Penulis

Melisa
NIM.02011182025064

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMAKASIH	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoretis	10
2. Manfaat Praktis	10
E. Ruang Lingkup	11
F. Kerangka Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum	11
2. Teori Perlindungan Hukum.....	12
3. Teori Tanggung Jawab Hukum.....	12
G. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Penelitian	14
3. Sumber Bahan Hukum.....	15
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	16

5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	17
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab.....	18
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	18
2. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab	18
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	19
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	19
2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli	21
3. Akibat Hukum yang Timbul Berdasarkan Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	24
4. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	25
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	31
1. Pengertian Jual Beli	31
2. Syarat Sah Jual Beli	33
3. Pengertian Jual Beli Tanah	34
4. Syarat Sah Jual Beli Tanah	35
D. Tinjauan Umum Tentang Cacat Hukum.....	37
1. Pengertian Cacat Hukum	37
E. Tinjauan Umum Tentang Cacat Kehendak	38
1. Pengertian Cacat Kehendak.....	38
2. Jenis-Jenis Cacat Kehendak	39
3. Akibat Cacat Kehendak.....	49

BAB III PEMBAHASAN

A. Prosedur dan Tanggungjawab yang Dilakukan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	50
1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	50
2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah	60

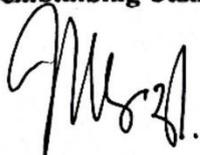
B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya Apabila Terjadi Cacat Hukum.....	62
1. Tanggung Jawab Secara Administratif.....	62
2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan	67
3. Tanggung Jawab Secara Pidana	70
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum". Penelitian ini membahas mengenai penerapan teori kepastian hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, teori perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak antara penjual dan pembeli tanah, dan teori tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya apabila mengalami cacat hukum. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian normatif melalui pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik yang dilakukan dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang dijual, sedangkan pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik atas tanah tersebut. Prosedur jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Penjual dan pembeli secara bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat perjanjian jual beli tanah berupa Akta Jual Beli tanah ataupun perjanjian pengikatan jual beli tanah. Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli sehingga mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum adalah, tanggung jawab secara hukum dan moral. Tanggung jawab hukum dapat berupa tanggungjawab administratif, perdata, dan pidana.

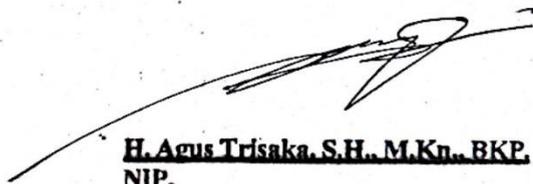
Kata Kunci : Akta Jual Beli, Cacat Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pembimbing Utama



Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP.196003121989031002

Pembimbing Pembantu



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP.

**Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata**



Dr. M. Syaifuldin, S.H., M.Hum
NIP. 1973072819980210011

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut sebagai permukaan bumi, namun dalam konteks tertentu, yakni dalam aspek hukum yang disebut hak. Definisi tanah sebagai bagian dari bumi tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai yang dimiliki oleh negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2, terdapat berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai tanah, yang dapat dialokasikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis didasarkan pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber dalam Hukum Adat serta yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum.

Penerapan perilaku tegas oleh pemerintah terhadap warga negara, terutama melalui pembentukan undang-undang, menegaskan Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, yang mengharuskan pemohon bertanggung jawab dalam memastikan kepastian hukum dalam kehidupan bersama dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Prinsip-prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berakar dari kebenaran dan fakta. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan bukti yang jelas untuk menetapkan hak dan kewajiban subjek

hukum individu dalam masyarakat atau pun masyarakat itu sendiri.¹

Pemerintah mengembangkan profesi hukum untuk memberikan bantuan kepada individu yang memiliki pemahaman terbatas mengenai proses dan prosedur hukum dalam suatu kasus, dengan tujuan meningkatkan kesadaran hukum di kalangan warga negara dan pihak terlibat. Profesi hukum yang umum dijumpai di masyarakat mencakup advokat/pengacara serta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah susun (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) 24/2016). pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mempunyai satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan publik kepada masyarakat dalam penyusunan akta otentik, yang merupakan alat bukti yang sah dan kuat.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan krusial dalam kehidupan masyarakat. PPAT menyediakan jaminan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik yang esensial dalam berbagai kegiatan masyarakat, termasuk di bidang ekonomi, sosial, dan

¹ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia: *Perspektif Hukum Dan Etika*, cet. 2, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 13.

politik. Pembuatan akta otentik ini memerlukan jasa PPAT, sehingga dokumen tersebut diakui oleh semua pihak yang terkait, memiliki kepastian hukum, dapat berfungsi sebagai bukti dalam berbagai peristiwa, dan ditandatangani secara resmi.

Bukti tertulis menunjukkan pentingnya verifikasi, khususnya pada bagian mengenai bukti akta. Pasal 1868 KUH Perdata menetapkan aturan untuk perbuatan, yang menjelaskan bahwa perbuatan otentik adalah tindakan yang diatur oleh Undang-Undang dan dibuat oleh pejabat publik yang berwenang, baik saat itu maupun sebelumnya, di tempat pembuatan perbuatan tersebut. Sebagai bagian dari tanggung jawabnya sebagai pejabat publik, organisasi tersebut memiliki peran vital dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum dengan pembuatan akta otentik. Akta tersebut merupakan bukti yang kuat dan dapat diandalkan dalam proses peradilan, kecuali jika dibuktikan tidak benar.

Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT memberikan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) kepada para pihak yang membuatnya. Dalam hal terjadi sengketa terhadap akta tersebut, ada kemungkinan akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Penting untuk dicatat bahwa pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak diatur dalam Undang-Undang, melainkan melalui peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.²

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam masyarakat karena mereka memastikan kepastian hukum dalam pembuatan akta otentik yang diperlukan untuk berbagai kegiatan masyarakat, termasuk dalam aspek ekonomi, sosial, dan politik. Dengan bantuan PPAT, pembuatan akta otentik menjadi mungkin, sehingga akta tersebut diakui oleh semua pihak yang terlibat dan memberikan kepastian hukum yang diperlukan.³ Akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi standar yang ketat, baik dalam hal bentuk, isi, maupun tata cara pembuatannya. Akta PPAT merupakan sebuah perjanjian yang memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, persyaratan keabsahan perjanjian harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Sebagai salah satu pejabat umum yang memiliki peranan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum, PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta otentik di hadapannya. Akta otentik yang dihasilkan oleh PPAT merupakan alat bukti yang kuat, dan dalam kasus sengketa di pengadilan, akta tersebut dianggap sah kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Akta PPAT memberikan pembuktian yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, kepada pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Namun, jika terjadi sengketa

² Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011, hlm. 46.

³ R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001, hlm. 48.

terhadap akta tersebut, ada kemungkinan untuk pembatalan atau dinyatakan batal demi hukum.

Keputusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth memperlihatkan sebuah contoh kasus dimana terdapat sebuah akta otentik yang terkait dengan perjanjian perdagangan antara Ibrahim bin Kaoy dan Rita Diana binti Rasyid. Akta tersebut didokumentasikan dengan tanda tangan Rita Diana di hadapan Pejabat Pembuat Sertifikat Tanah (PPAT) Sementara/Kecamatan Blang Bintang. Rita Diana menyatakan bahwa perjanjian pembelian ini sebelumnya telah dilakukan oleh orangtuanya, Rasyid, dengan Ibrahim bin Kaoy secara tidak resmi dengan harga sebesar Rp6000. Sejak Rasyid meninggal dunia, Rita Diana melanjutkan proses jual beli tersebut dan mendaftarkannya sebagai ahli warisnya.

Penjualan dan pembelian tanah dilakukan di Kantor Camat/PPAT, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Dalam keterangannya, Ibrahim bin Kaoy menegaskan bahwa tidak ada catatan transaksi vokasi yang ia lakukan kepada pihak manapun, dan juga ia belum menandatangani perjanjian dengan dealer Rita Diana. Ia mengonfirmasi bahwa tanah seluas ± 1079 meter persegi yang terletak di Desa Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, merupakan aset sah hak Yang Abadi yang diperoleh melalui warisan dari ibunya bernama Siti Hawa.

Ibrahim bin Kaoy, yang merasa dirugikan oleh akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT, mengajukan gugatan pembatalan terhadap akta jual beli tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Jantho. Ibrahim mengklaim bahwa pada tahun 1987, tanah yang menjadi objek sengketa dijamin olehnya kepada A. Hamid dengan nilai gadai sebesar Rp 200.000. Selanjutnya, A. Hamid memberikan izin pengelolaan lahan kepada almarhum Abdul Rasyid, ayah kandung Rita Diana, yang merupakan terdakwa. Saat Ibrahim bersama A. Hamid mendatangi Keuchik Gampong Kampung Blang, yang juga merupakan terdakwa pertama, untuk meminta tanda tangan surat pengembalian tanah dari pegadaian, ternyata tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik atas nama Rita Diana. Sertifikat ini dibuat berdasarkan akta jual beli yang disahkan oleh Kepala Dinas Pembuat Sertifikat (PPAT) Kabupaten Blang Bintang, Aceh Besar, berdasarkan Undang-Undang Nomor 012/2007 tanggal 04 Juni 2007. Akta tertulis yang diajukan oleh Ibrahim bin Kaoy sebagai penjual dan Rita Diana sebagai pembeli menyatakan telah terjadi transaksi jual beli dengan harga Rp 10.000.000. Saksi-saksi dalam transaksi tersebut adalah M. Kepala Desa Kampung Blang Diah Yusuf dan Drs. Tarmizi Azis, Imam Mukim Cot Selatan, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Pihak penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan balik ke Pengadilan Negeri Jatnho. Mereka berpendapat bahwa Akta Jual Beli Terdakwa Nomor 012/2007 yang disahkan oleh Terdakwa II sebagai

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi persyaratan formal dan materiil sesuai Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang nonpihak. Penggugat menegaskan bahwa tidak ada transaksi pembelian tanah yang dilakukan kepada tergugat dan tidak ada interaksi yang terjadi dengan mereka, sehingga tidak ada peristiwa hukum pembelian antara penggugat dan tergugat. Akibatnya, undang-undang dianggap tidak memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengadilan Negeri Jantho telah menerima gugatan beserta argumennya dari pihak penggugat. Akibatnya, putusan dalam perselisihan tersebut tercatat pada Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth. Keputusan ini memihak penggugat dengan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan tindakan yang melanggar hukum. Selain itu, putusan juga menetapkan ketidakabsahan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 yang diterbitkan oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan tidak hanya dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta, tetapi juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Jika terdapat kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan salah satu pihak mengajukan gugatan, akta PPAT dapat dibatalkan dalam proses perdata. Dalam proses perdata, terkadang seorang PPAT dapat menjadi turut tergugat yang

dipanggil ke pengadilan. Hal ini bisa terjadi karena dalam akta PPAT yang kemudian menjadi alat bukti dalam perkara perdata, PPAT tidak secara langsung terlibat atau bahkan dilarang untuk terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang dijelaskan dalam akta PPAT yang mereka resmikan.

Dalam gugatan yang menyangkal keabsahan sebuah akta PPAT, haruslah ada bukti yang mendukung klaim bahwa akta tersebut tidak sah, baik dari segi lahiriah, formal, maupun materiil. Jika bukti tersebut tidak dapat ditemukan, maka akta tersebut tetap berlaku sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Namun, jika di persidangan muncul bukti yang menunjukkan adanya cacat dalam akta tersebut, misalnya kesalahan dalam proses pembuatan atau materi perjanjian yang tidak sesuai dengan hukum, maka akta tersebut dapat diklasifikasikan sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, yang mengatur mengenai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk mempercayai kebenaran isi akta tersebut, selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sementara itu, maksud dari sempurna adalah bahwa akta tersebut sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa memerlukan alat bukti tambahan lainnya. Dengan demikian, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat, serta dianggap sempurna sebagai alat bukti dalam proses hukum.

Dalam konteks pembuatan akta, seorang PPAT bertanggung jawab untuk mencatat semua yang dikemukakan oleh para pihak yang hadir dan memeriksa kelengkapan persyaratan secara formalitas. Namun, seorang PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari isi akta tersebut. Tugas utama PPAT adalah memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku, serta mencatat dengan akurat apa yang diungkapkan oleh para pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis akan mengangkat masalah tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul: **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dan tanggung jawab yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis prosedur dan tanggung jawab yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Dari hasil penelitian ini diharapkan sebagai penambahan ilmu pengetahuan dan sebagai masukan kepada penulis dan para pihak-pihak yang memang termasuk ke dalam bidang hukum dan dalam bidang hukum perdata terutama kepada pihak-pihak yang biasanya berkaitan dengan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai ilmu dan informasi pengetahuan di kalangan masyarakat luas mengenai tata cara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan manfaat dari perlindungan hukumnya.
- b. Sebagai pedoman informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademik untuk menambah wawasan dan untuk memberi penjelasan mengenai Prosedur dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah dan tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.
- c. Melengkapi syarat akademis guna mencapai gelar sarjana dalam

ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Pembahasan permasalahan yang akan diteliti ini dibatasi dalam ruang lingkup mengenai Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran tanah yang berdasarkan pada UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria, PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan penelitian ini.

F. Kerangka Teori

Tinjauan membutuhkan sistem teoritis sebagai dasar atau konsep dalam penelitian. Teori yang digunakan oleh penulis sebagai referensi menganalisis masalah yang muncul melalui berbagai teori dari berbagai sudut pandang sehingga penulis dapat memecahkan masalah di atas. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua teori sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori ini didasarkan pada serangkaian hukum tertentu yang berpegang pada aturan hukum (*legal rules*), yang berisi norma (*legal norms*), dan prinsip (*legal principles*). Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan arah tindakan yang benar, menimbulkan ketidakpastian, dan berpotensi menimbulkan kecemasan di tengah-tengahnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara prinsip dan esensial, setiap individu memiliki hak untuk memperoleh perlindungan dari segi hukum. Konsep perlindungan hukum ini mengimplikasikan bahwa hubungan antara pihak yang berutang dan pihak yang berpiutang harus dijamin oleh peraturan hukum. Perlindungan tersebut diterapkan kepada subjek hukum dalam bentuk beragam mekanisme, baik yang bersifat pencegahan maupun penindakan, serta bisa disampaikan secara lisan maupun tertulis. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum mencerminkan gagasan bahwa hukum bertujuan untuk menyediakan keadilan, keteraturan, kepastian, manfaat, dan kedamaian.

3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum dari Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu, atau memikul tanggung jawab hukum, berarti dia harus menanggung sanksi jika melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Lebih lanjut, Kelsen menyebutkan bahwa kegagalan dalam melaksanakan kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence). Kekhilafan ini biasanya dipandang sebagai satu jenis kesalahan (culpa) yang berbeda, meskipun tidak seberat

kesalahan yang terjadi karena mengantisipasi dan menghendaki akibat yang membahayakan, dengan atau tanpa niat jahat.”

Dalam penyelenggaraan negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban melekat pada jabatan yang memiliki kewenangan. Dalam perspektif hukum publik, kewenangan ini menimbulkan pertanggungjawaban, sesuai dengan prinsip umum: "*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid: there is no authority without responsibility*" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cabang ilmu yang merinci prosedur-prosedur untuk melakukan penyelidikan secara teratur dan berpikir rasional sehingga validitasnya dapat dijustifikasi. Peneliti menggunakan serangkaian metode penelitian dalam penyusunan skripsi ini, yang meliputi:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, termasuk teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur, komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum, dan pasal demi

pasal.⁴

Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses analisis yang mendalam terhadap aspek-aspek hukum, seperti norma, peraturan, prinsip, dan teori, dengan tujuan untuk merespons permasalahan hukum yang sedang diteliti. Metode yang umum digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yang memanfaatkan berbagai sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, prinsip hukum, teori-teori terkait, serta pandangan para pakar di bidang hukum.⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaanannya masih terdapat kekurangan atau bahkan memicu praktik penyimpangan, baik dalam pelaksanaan teknis maupun penggunaannya di lapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Contoh pendekatan

⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006, hlm. 129.

⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020) hlm. 47-48.

perundang-undangan ini adalah mempelajari konsistensi dan keselarasan antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-Undang, atau antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan ini umumnya digunakan untuk memeriksa kasus-kasus yang telah diputuskan. Meskipun kasus-kasus tersebut memiliki makna empiris, dalam penelitian normatif, mereka dapat diteliti untuk memperoleh pemahaman tentang dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta untuk menggunakan hasil analisisnya sebagai bahan masukan dalam penjelasan hukum.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- ii. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria

- iii. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis seperti hasil penelitian, jurnal, buku/literatur, artikel yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan pendukung hukum yang memberikan pedoman dan klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum primer dan hukum sekunder. Contohnya meliputi rujukan umum, referensi hukum, dan majalah hukum yang memuat informasi yang relevan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui kepustakaan atau *library research*. Studi pengumpulan data ini bersumber dari literatur hukum dan

peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.⁶

5. Analisis Bahan Hukum

Syafizal Helmi mengemukakan bahwa analisis data bertujuan untuk menyusun data dalam cara yang bermakna sehingga dapat dipahami.⁷ Dalam penelitian skripsi ini, bahan hukum primer yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif ini melibatkan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, yang kemudian disusun secara sistematis atau urut. Selanjutnya, analisis ini disajikan dalam bentuk penjabaran atau uraian terperinci untuk memperoleh kejelasan mengenai masalah yang dibahas.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian skripsi ini adalah secara deduktif, yang mengacu pada cara berpikir yang berawal dari hal-hal yang bersifat umum atau abstrak, kemudian diterapkan pada hal yang konkret. Proses penarikan kesimpulan secara deduktif biasanya didasarkan pada premis- premis yang kebenarannya telah ditentukan.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: UT Press, 2010, hlm. 201.

⁷ Syafizal Helmi, *Analisis Data: untuk Riset Manajemen dan Bisnis*, Medan: USU Press, 2018, hlm. 74.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab

1. Pengertian Tanggung Jawab

Istilah "tanggung jawab" dapat diterjemahkan sebagai "*responsibility*" atau "*liability*", sementara dalam bahasa Belanda, istilah tersebut diinterpretasikan sebagai "*vereentwoodelijk*" atau "*aansparrkelijheid*". Definisi tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan dimana seseorang berkewajiban untuk menanggung segala konsekuensi atas tindakan atau kejadian yang dapat dipersalahkan, dituntut, atau diperkarakan.

Menurut Schiller dan Bryan (2002), tanggung jawab adalah perilaku yang menentukan bagaimana seseorang bereaksi terhadap situasi sehari-hari, yang memerlukan beberapa jenis keputusan yang bersifat moral. Tanggung jawab juga mencakup sikap yang berkaitan dengan janji atau tuntutan terhadap hak, tugas, dan kewajiban sesuai dengan aturan, nilai, norma, adat istiadat yang dianut oleh masyarakat.

2. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab

a. Tanggung jawab yang berdasarkan unsur kesalahan

Teori ini menyatakan bahwa pertanggungjawaban seseorang secara hukum hanya dapat diminta jika terdapat bukti kesalahan yang dilakukannya.

b. Praduga untuk selalu bertanggung jawab

Teori ini menyatakan bahwa prinsip asumsi tanggung jawab selalu diberlakukan terhadap tergugat hingga tergugat berhasil membuktikan ketiadaannya kesalahan.

c. Praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Teori ini merupakan kebalikan dari prinsip di atas, di mana pelaku usaha tidak dapat diminta pertanggungjawabannya dan konsumenlah yang menanggung segala risiko. Teori ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.

d. Tanggung Jawab mutlak

Teori tanggung jawab ini dalam perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menuntut pertanggungjawaban pelaku usaha yang memasarkan produknya.

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya tercantum dalam satu peraturan perundang-undangan, tetapi juga tersedia dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah seorang pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta autentik tentang tindakan hukum

tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) 24/2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum spesifik mengenai kepemilikan tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Pelaksanaan kewenangan PPAT dalam menjamin kepastian hukum melalui proses pendaftaran tanah di Indonesia melibatkan peran mereka sebagai pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun dokumen-dokumen hukum seperti akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan dokumen-dokumen lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga berperan dalam mendukung Kepala Kantor Pertanahan dengan menyusun dokumen-dokumen yang menjadi dasar untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah di wilayah kerjanya, yang biasanya mencakup satu wilayah provinsi.

Seorang PPAT wajib memiliki satu kantor, yang biasanya berlokasi di tempat kedudukannya. PPAT memiliki kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, terutama dalam proses pembuatan akta otentik, yang merupakan dokumen sah untuk transaksi hukum di sektor pertanahan.

2. Kewenangan Pejabat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta tertentu terkait tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Akta Pemindehan Hak Tanah, Perambahan Hak Guna Tanah, dan Pemilikan Rumah Susun, serta untuk memberikan izin hukum yang diperlukan untuk memfasilitasi transaksi properti. Sebagai bagian dari tugasnya sebagai pejabat publik, seorang PPAT ditunjuk oleh otoritas yang berwenang untuk melayani publik dalam bidang tertentu. Dari sifatnya sebagai pejabat publik, beberapa ciri atau perbedaan antara PPAT dengan jabatan lain dapat disimpulkan. Meskipun untuk menjabat jabatan lain seringkali memerlukan izin atau penunjukan dari pemerintah, seperti pengacara, dokter, atau akuntan, pengangkatan seorang PPAT pada dasarnya adalah pemberian izin yang memberikan wewenang untuk menjalankan tugasnya. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di daerah terpencil yang tidak memiliki PPAT, PPAT sementara dapat ditugaskan. Sementara itu, PPAT yang ditetapkan adalah pejabat pemerintah yang memiliki keahlian di wilayah yang bersangkutan, seperti kepala desa. Secara singkat, PPAT merupakan salah satu sumber penting dalam penyimpanan data pendaftaran tanah. Kegiatan PPAT juga mendukung Kepala Staf Departemen Pertahanan dalam menjalankan tugasnya terkait pendaftaran tanah, terutama dalam pemeliharaan data pendaftaran sesuai dengan Pasal 3740 KUHPerdato

tentang pengalihan hak.

Transaksi jual beli tanah secara informal atau tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih kerap terjadi dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Salah satunya adalah pertimbangan terhadap biaya, waktu, dan kenyamanan. Beberapa pihak yang berencana untuk mentransfer kepemilikan tanah dengan menggunakan jasa PPAT seringkali dihadapkan pada masalah biaya yang tinggi, sehingga mereka memilih untuk melakukan transaksi tanah secara informal. Di samping itu, proses yang diperlukan dalam pengalihan hak tanah melalui PPAT sering dinilai memakan waktu yang cukup lama, dengan berbagai tahapan administratif yang cukup rumit. Namun, selain faktor-faktor utama tersebut, adat istiadat yang masih berlaku dalam masyarakat juga dapat menjadi alasan bagi mereka untuk melakukan transaksi tanah secara informal.

Menurut Widyastuti menyatakan bahwa sebagian warga Kudus masih terlibat dalam transaksi jual beli tanah secara langsung tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Fenomena ini disebabkan oleh beberapa faktor, seperti biaya yang lebih rendah, proses yang lebih sederhana dan cepat, serta kepercayaan yang kuat antarwarga dalam melakukan transaksi tanah. Selain itu, berdasarkan norma adat yang berlaku, transaksi tanah secara pribadi dianggap sebagai hak yang sah apabila tercatat dalam buku desa dan dikenai

pajak sesuai ketentuan yang berlaku.⁸

Menurut Pasal 1338 KUHP, kontrak yang sah secara hukum dianggap sebagai hukum bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, kontrak tersebut memiliki kekuatan hukum yang setara. Konsekuensinya, pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak memiliki keleluasaan untuk menetapkan isi kontrak sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka. Hal ini menunjukkan bahwa undang-undang yang mengatur kontrak tidak ikut campur dalam prinsip atau ketentuan kontrak antara para pihak. Skala dan durasi perjanjian ditentukan semata-mata oleh kesepakatan para pihak yang terlibat.

Berdasarkan hal tersebut, implikasinya adalah bahwa kesepakatan yang tercapai harus ditegakkan sebagaimana penerapan hukum, sehingga jika salah satu pihak melanggarnya, sanksi yang sesuai dengan ketentuan hukum dapat diberlakukan. Kontrak penjualan harus secara tegas menetapkan produk yang spesifik, transaksi yang jelas dalam bentuk dan jumlahnya, serta tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Oleh karena itu, segala sesuatu yang memiliki nilai sebagai aset dapat dijadikan sebagai objek transaksi jual beli, termasuk bukan hanya benda fisik, melainkan juga segala jenis benda yang dapat memiliki nilai sebagai aset, baik yang nyata maupun yang abstrak.

⁸ Widyastuti, E. (2011). Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum. Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional.

3. Akibat Hukum yang Timbul Berdasarkan Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Asas negara hukum memastikan stabilitas, ketertiban, dan perlindungan hukum yang didasarkan pada prinsip keadilan. Stabilitas, ketertiban, dan perlindungan hukum menegaskan perlunya adanya instrumen bukti yang jelas untuk menetapkan hak dan kewajiban individu sebagai bagian dari masyarakat dalam kerangka hukum.⁹ Pada konteks kewenangan PPAT dalam pendaftaran tanah sebagaimana pembahasan sebelumnya, maka dimungkinkan akan timbul suatu akibat hukum dari terbitnya akta yang dibuat oleh PPAT. Sebagai konsekuensi terhadap hal tersebut, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif.¹⁰

Produk akta PPAT bisa menimbulkan permasalahan atau konflik jika ada pelanggaran terhadap persyaratan sah perjanjian jual beli properti, termasuk aspek subjek dan objeknya, serta prosedur dan persyaratan formal dalam proses pembuatan akta.¹¹

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT, terkadang dapat melakukan kesalahan. Kesalahan tersebut dapat mencakup aspek formal maupun materiil. Contohnya, salah satu

⁹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah," *Jurnal Keadilan Progresif* (Maret 2014), hlm. 99.

¹⁰ Wibawa, "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid", *Jurnal Crepido* (Juli 2019), hlm. 46.

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

kesalahan yang mungkin timbul adalah ketidaksesuaian PPAT dalam menyusun akta autentik, yang berpotensi mengakibatkan kehilangan keabsahan dokumen yang dihasilkan. Akibatnya, validitas dokumen tersebut dapat dipertanyakan oleh pihak-pihak yang terlibat, dan dapat mengurangi kekuatan bukti yang dimiliki akta tersebut di mata hukum. Selain itu, akibat kesalahan tersebut, dokumen yang dibuat mungkin hanya dianggap sebagai perjanjian biasa, bukan sebagai bukti yang sah, tergantung pada sifat dan tingkat kesalahan yang dilakukan, baik secara disengaja maupun tidak.¹²

Peraturan hukum secara tegas menegaskan bahwa tanggung jawab yang melekat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya terbatas pada tindakan langsung membuat akta, melainkan juga mencakup tanggung jawab yang lebih luas. Dengan kata lain, tanggung jawab tersebut meliputi fase pembuatan akta serta tanggung jawab pasca penandatanganan akta.¹³

4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Profesi PPAT memiliki dua kategori tanggung jawab, yaitu etik dan hukum. Tanggung jawab hukum terbagi menjadi tiga bagian, meliputi hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana. Konsep ini didasari oleh dua teori, yaitu *fautes personnelles* dan *fautes*

¹² Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, "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 PetitaVolume*, (Juni 2019), hlm.131.

¹³ Wibawa, *Menakar Kewenangan*, hlm. 46.

de services.¹⁴

- a. Teori *fautes personnelles* menyatakan bahwa individu yang bertanggung jawab atas tindakannya yang menyebabkan kerugian terhadap pihak ketiga harus menanggungnya. Pandangan ini menempatkan tanggung jawab pada individu sebagai entitas terpisah, bukan pada institusi atau layanan yang terkait.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu pandangan yang menghubungkan kerugian yang dialami oleh pihak ketiga dengan lembaga tempat pejabat tersebut bekerja. Menurut pandangan ini, tanggung jawab diletakkan pada jabatan yang bersangkutan. Dalam pelaksanaannya, kerugian yang timbul dinilai berdasarkan tingkat kesalahan yang dilakukan, baik itu berat atau ringan. Besarnya tanggung jawab yang harus ditanggung dipengaruhi oleh tingkat kesalahan tersebut.

Berdasarkan teori *fautes personnelles*, PPAT memiliki tanggung jawab terhadap pembuatan akta jual beli yang mengalami cacat hukum. Hal ini disebabkan oleh kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta-akta otentik terkait transaksi hukum tertentu terkait kepemilikan tanah. Akta-akta tersebut dianggap sebagai bukti yang kuat dan seharusnya dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan

¹⁴ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2006), hlm. 335-337.

dalam transaksi tersebut.

Tanggung jawab PPAT mencakup kewajiban untuk bekerja secara mandiri, jujur, dan tidak berpihak sesuai dengan Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT. Larangan melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan lainnya juga termasuk dalam Pasal 4 huruf r angka 1 Kode Etik PPAT.

Selain itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dituntut untuk:¹⁵

1. Menciptakan akta yang menjadi landasan yang kokoh untuk proses pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak yang efektif.
2. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam pembuatan akta memiliki kapasitas dan wewenang yang relevan. Selain itu, ia juga bertugas memverifikasi keabsahan perbuatan hukum yang tercantum dalam akta tersebut, dengan memastikan kesesuaian data dan informasi yang disediakan oleh pihak yang terlibat, yang telah dikenal atau diperkenalkan sebelumnya.

¹⁵ Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung*, (Bandung: 2015), hlm. 33.

3. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu memeriksa bahwa dokumen yang menjadi dasar untuk tindakan hukum telah memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum yang memadai. Hal ini penting agar dokumen tersebut dapat diproses lebih lanjut dalam bentuk akta otentik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Tanggung jawab seorang PPAT memastikan keabsahan perbuatan hukum berdasarkan data dan informasi yang disampaikan oleh pihak yang berkepentingan, serta menjamin keaslian akta tersebut dengan memastikan proses pembuatannya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berikut adalah uraian mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum:

Pertama, tanggung jawab administratif PPAT terkait dengan kesalahan administrasi atau maladministrasi dalam pembuatan akta otentik, yang berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara hukum administratif maupun moral. Tanggung jawab administratif terkait dengan kesengajaan, kelalaian, dan/atau kealpaan PPAT dalam melaksanakan kewenangannya, terutama dalam pembuatan akta otentik. Sanksi administratif yang diberlakukan dapat disesuaikan dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya.

Pada prinsipnya, PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-undangan lainnya dapat dikenai sanksi administratif, antara lain teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Di samping itu, PPAT yang melakukan pelanggaran serius juga berpotensi untuk diberhentikan dengan tidak hormat. Selain itu, PPAT juga berisiko mendapat sanksi administratif jika melanggar Kode Etik PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
dan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Peran penting PPAT dalam urusan perdata tercermin pada tanggung jawabnya. Tanggung jawab ini meliputi kesengajaan, kelalaian, atau kealpaan dalam menyusun akta jual beli yang harus mematuhi syarat-syarat formal, materiil, dan prosedur pembuatan akta PPAT. Dampak dari ketidaksesuaian ini tidak hanya berupa sanksi administratif, melainkan juga dapat menimbulkan tuntutan perdata.

Tuntutan ini muncul ketika pihak terkait merasa dirugikan oleh isi Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT. Dalam menanggapi tuntutan perdata terkait kesalahan (*beroepsfout*) PPAT, perlu dilakukan analisis untuk menentukan apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Wanprestasi terjadi jika kesalahan itu terkait dengan perjanjian yang telah dibuat, sementara perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad* terjadi jika kesalahan tersebut tidak terkait langsung dengan perjanjian yang bersangkutan.

Sanksi perdata yang dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Ketiga, pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana diatur dalam Pasal 263 KUHPidana, yang menyatakan bahwa setiap individu yang membuat atau memalsukan surat yang dapat menghasilkan hak, perjanjian, atau penghapusan hutang, atau yang digunakan sebagai bukti dalam suatu hal dengan niat untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah benar dan tidak dipalsukan, akan dikenai pidana penjara maksimal enam tahun jika

penggunaan tersebut dapat menyebabkan kerugian, karena pemalsuan surat. Selain itu, Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana menegaskan bahwa pemalsuan surat dapat dikenai pidana penjara maksimal delapan tahun, apabila dilakukan terhadap akta-akta otentik...

Syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT adalah elemen-elemen formal yang harus dipatuhi saat menyusun dokumen jual beli tanah. Ketika ada penyimpangan dari persyaratan materiil dan formil tersebut, evaluasi harus dilakukan sesuai dengan parameter formal yang telah diatur oleh regulasi yang terkait dengan profesi PPAT. Apabila seorang PPAT melanggar aspek-aspek formal ini, konsekuensi yang mungkin timbul meliputi sanksi perdata dan administratif, bergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi, atau penegakan sanksi yang sesuai dengan kode etik PPAT. Artinya, bukti konkret bahwa seorang PPAT telah melakukan tindakan pidana, sanksi pidana akan diberlakukan.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli adalah perjanjian di mana kedua belah pihak sepakat untuk melakukan pertukaran barang atau benda yang memiliki nilai, secara sukarela. Salah satu pihak memberikan barang atau benda yang dimilikinya, sedangkan pihak lainnya menerima barang atau benda tersebut sesuai dengan syarat-syarat atau ketentuan yang telah disepakati dan dibenarkan.¹⁶

Jual beli adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak menyetujui untuk menyerahkan suatu kebendaan, baik berupa barang atau jasa, dan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam jual beli, terjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual di mana keduanya saling mengikatkan diri untuk melakukan pertukaran tersebut dengan ketentuan dan harga yang telah disepakati.¹⁷

Dalam jual beli, terjadi pertukaran barang atau benda antara penjual dan pembeli. Akibat hukum dari jual beli adalah terjadinya pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain, pembeli memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya dari penjual dalam pertukaran tersebut.¹⁸

¹⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 68-69.

¹⁷ R. Subekti dan R. Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), hlm. 366.

¹⁸ Muhammad Asro dan Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hlm.103-104.

2. Syarat Sah Jual Beli

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli dianggap sebagai salah satu jenis perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Pertama, harus ada kesepakatan yang mengikat antara para pihak yang terlibat. Kedua, para pihak yang terlibat harus memiliki kecakapan untuk melakukan perjanjian tersebut. Ketiga, perjanjian harus memiliki objek tertentu. Dan keempat, perjanjian harus dilakukan atas dasar suatu sebab yang halal atau sah menurut hukum. Jika salah satu syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi (syarat subjektif), perjanjian bisa dibatalkan, sementara jika syarat mengenai objek dan sebab tidak terpenuhi (syarat obyektif), perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal.

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli yang diatur dalam hukum perdata bersifat *obligatoir*. Artinya, perjanjian jual beli hanya menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak tanpa langsung memindahkan hak milik atas barang yang diperdagangkan. Hak milik atas barang baru berpindah setelah dilakukan penyerahan barang atau *levering*, sesuai dengan prinsip "*res perit domino*" yang berlaku dalam hukum perdata. Dengan kata lain, kepemilikan barang baru berpindah ketika barang

tersebut diserahkan kepada pembeli atau *levering*.¹⁹

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata, jual beli benda tidak bergerak (seperti tanah) dianggap telah terjadi meskipun tanah tersebut belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Namun, untuk pemindahan hak milik atas tanah, masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang disebut penyerahan, yang caranya ditetapkan dengan peraturan lain. Artinya, meskipun perjanjian jual beli tanah telah dibuat dan dianggap sah, pemindahan hak atas tanah baru terjadi setelah dilakukan penyerahan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penyerahan tanah bisa melibatkan proses-proses tertentu yang diatur dalam peraturan hukum yang berlaku.

Konteks jual beli tanah menurut Hukum Perdata, terdapat dua aspek penting yang harus dipenuhi: perjanjian jual beli (yang umumnya dibuat dalam bentuk akta notaris) dan penyerahan hak milik atas tanah tersebut. Meskipun perjanjian jual beli telah dibuat dan dianggap sah, status hak milik atas tanah tetap berada di tangan penjual sampai terjadi penyerahan hak secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, kedua aspek ini memang terpisah satu sama lain, dan penyerahan hak merupakan tahap yang penting untuk memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 149.

Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah memiliki beberapa karakteristik khusus. Pertama, pemindahan hak harus dilakukan di hadapan kepala adat atau pejabat adat yang memastikan bahwa perbuatan tersebut dilakukan secara sah dan teratur, sehingga diketahui oleh masyarakat secara umum. Kedua, transaksi harus dilakukan secara tunai, yang berarti pembayaran harga dan pemindahan hak harus dilakukan secara bersamaan. "Tunai" di sini dapat berarti pembayaran kontan atau pembayaran sebagian terlebih dahulu (yang tetap dianggap sebagai pembayaran tunai). Jika pembeli tidak memenuhi kewajibannya, maka penjual tidak dapat menuntut berdasarkan perjanjian jual beli tanah, tetapi berdasarkan hukum utang piutang.²⁰

4. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- Penjual: Merupakan individu atau entitas yang memiliki hak atas tanah yang akan dijual. Mereka adalah pihak yang memberikan hak kepemilikan atas tanah kepada pembeli.
- Pembeli: Merupakan individu atau entitas yang memiliki keinginan untuk memiliki hak atas tanah dengan melakukan

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 149.

pembelian dari penjual. Pembeli ini menjadi penerima hak kepemilikan atas tanah setelah pembelian dilakukan.

- Status Tanah: Sebelum melakukan transaksi jual beli, penting untuk memastikan bahwa tanah yang akan diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Ini menjamin keabsahan transaksi dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

b. Syarat Formil

Setelah memenuhi semua persyaratan materil yang ditetapkan, transaksi jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses pelaksanaan jual beli yang disusun oleh PPAT, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain:

- Kehadiran Para Pihak: Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh penjual, pembeli, atau kuasa yang sah dari keduanya. Selain itu, diperlukan kehadiran 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- Bentuk dan Salinan Akta: Akta jual beli dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar. Satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan rangkap lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Salinan juga dapat diberikan kepada para pihak yang berkepentingan.

- Pendaftaran Akta: Setelah pembuatan akta, PPAT wajib menyampaikan akta tersebut beserta dokumen-dokumen terkaitnya kepada Kantor Pertanahan. Ini harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta. Selain itu, PPAT harus memberitahukan secara tertulis kepada para pihak yang terlibat tentang penyampaian akta tersebut.

D. Tinjauan Umum Tentang Cacat Hukum

1. Pengertian Cacat Hukum

Suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur dianggap cacat hukum apabila tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga terqualifikasi sebagai cacat secara hukum. Pada konteks putusan pengadilan, cacat hukum ini dikenal sebagai cacat formil, yang merujuk pada keputusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Putusan tersebut dinyatakan karena terdapat cacat formil dalam gugatan tersebut. Berbagai jenis cacat formil bisa terdapat dalam sebuah gugatan, sebagai berikut:²¹

- a. Gugatan yang disertai tanda tangan kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Herziene Indlandsch Reglement*);
- b. Gugatan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang cukup.

²¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, cet 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 811.

- c. Kesalahan dalam bentuk *error in persona*, baik dalam diskualifikasi maupun *plurium litis consortium*;
- d. Gugatan mengandung *caecat obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif, dan sebagainya.

E. Tinjauan Umum Tentang Cacat Kehendak

1. Pengertian Cacat Kehendak

Kehendak yang cacat, juga dikenal sebagai Wilsgebreken atau *Defect of Consent*, adalah kondisi di mana terdapat kekurangan dalam kesepakatan yang dihasilkan dari sebuah perjanjian atau kontrak. Cacat kehendak merujuk pada konsensus para pihak yang membuat perjanjian sehingga bertemunya kehendak (*Convergence of Wills*), namun kehendak itu tidak didasari oleh kehendak bebas yang mengakibatkan tidak sempurnanya kata sepakat. Hal tersebut menyebabkan pernyataan kehendak itu menjadi cacat. Memang tampak adanya kata sepakat namun oleh karena tidak didasari oleh kehendak bebas, menjadikan asas konsensualisme dalam perjanjian tidak terpenuhi. Peristiwa cacat kehendak ini timbul pada fase pra kontrak.²² Pasal 1321 mengenai kesepakatan yang cacat menegaskan bahwa meskipun terdapat cacat dalam kesepakatan, hal ini tidak membuat perjanjian tersebut secara otomatis batal. Artinya, perjanjian tersebut tetap sah secara hukum, namun kesepakatan yang terjadi

²² Satria Sukananda, Wahyu Adi Mudiparwanto, "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia", *Justitia Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 4, No.1 (April 2020), hlm. 169.

mengalami cacat karena adanya kesalahan, paksaan, atau penipuan yang mempengaruhi proses tercapainya kesepakatan.²³ Pasal 1321 secara jelas menegaskan bahwa cacat dalam kesepakatan tidak mengubah status sahnyanya perjanjian, tetapi memberikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak-hak mereka dalam konteks kesepakatan yang cacat tersebut.

Dalam konteks ini, perjanjian yang terjadi masih memiliki kekuatan hukum, tetapi dapat diperdebatkan atau dibatalkan jika salah satu pihak yang terlibat mengajukan gugatan dengan alasan cacat tersebut. Misalnya, jika salah satu pihak merasa bahwa mereka telah setuju atas perjanjian karena adanya paksaan atau penipuan dari pihak lain, mereka dapat mengajukan tuntutan untuk membatalkan perjanjian tersebut.

2. Jenis-Jenis Cacat Kehendak

Berdasarkan penerapan asas konsensualisme, perjanjian telah lahir sejak diucapkannya kata sepakat di antara para pihak yang berjanji. Subekti menyatakan bahwa “kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam”,²⁴ sehingga hendaknya pernyataan

²³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 69.

²⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2011), hlm. 135.

sepakat itu harus terhindar dari cacat kehendak. Dalam BW mengatur tiga bentuk atau jenis cacat kehendak dalam lahirnya suatu perjanjian, yaitu kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Dalam perkembangan hukum selanjutnya dikenal cacat kehendak bentuk baru yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik omstandigheden*).²⁵ Masingmasing cacat kehendak tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Kesesatan (*Dwaling*)

Penyebab utama terjadinya kesesatan adalah adanya gambaran yang keliru atau pemahaman yang salah terhadap sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Kesesatan dapat terjadi ketika seseorang membuat perjanjian berdasarkan informasi yang tidak benar atau kurang lengkap, sehingga menyebabkan mereka membuat keputusan yang tidak tepat. Ini bisa terjadi karena kurangnya pengetahuan atau pemahaman tentang subjek perjanjian, atau karena adanya informasi yang disajikan secara tidak jujur atau menyesatkan oleh pihak lain dalam perjanjian.²⁶

Dalam konteks kesesatan, pihak yang membuat perjanjian mengalami kesesatan karena mereka salah

²⁵ Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, (Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2015), hlm. 40.

²⁶ Sumriyah, "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Simposium Hukum Indonesia*, Vol.1, No.1 (November 2019), hlm. 664-665.

menafsirkan atau salah memahami informasi yang diberikan. Hal ini dapat mengakibatkan kesalahan dalam pembuatan kesepakatan, karena apa yang mereka sampaikan atau setuju tidak sesuai dengan apa yang mereka benar-benar inginkan atau pahami. Sebagai contoh, seseorang mungkin membuat perjanjian untuk membeli tanah berdasarkan informasi yang salah tentang kualitas tanah tersebut. Jika tanah tersebut ternyata memiliki masalah lingkungan atau legal yang tidak diungkapkan secara jelas, pembeli dapat mengalami kesesatan karena mereka membuat keputusan berdasarkan gambaran yang tidak akurat tentang properti tersebut.

Kesesatan atau kekhilafan ini diatur dalam Pasal 1322 BW bahwa “kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian”. Pasal 1322 BW mengatur bahwa kesalahan (khilaf) yang bukan merupakan hal pokok dalam perjanjian tidak dapat menjadi alasan untuk membatalkan perjanjian. Ini berarti bahwa jika kesalahan tersebut tidak berkaitan dengan inti atau substansi perjanjian, pembatalan perjanjian tidak akan

berlaku.²⁷

Namun, terdapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1322 BW, yaitu jika objek perjanjian adalah keahlian atau jasa dari salah satu pihak. Dalam hal ini, jika pihak yang memberikan jasa atau keahlian tersebut melakukan kesalahan yang tidak terkait dengan aspek utama dari jasanya, pembatalan perjanjian masih bisa dipertimbangkan. Hal ini karena dalam perjanjian jasa atau keahlian, kesalahan yang dilakukan oleh pihak yang memberikan jasa tersebut dapat berdampak signifikan terhadap kualitas atau hasil dari jasa yang diberikan.

Macam-macam kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*) terbagi atas:²⁸

1. Kesesatan Motif, terjadi ketika seseorang membuat keputusan berdasarkan motif atau alasan yang keliru atau salah. Dalam konteks perjanjian, kesesatan motif mengacu pada keputusan yang diambil oleh salah satu pihak berdasarkan motif atau alasan yang tidak sesuai dengan fakta atau informasi yang sebenarnya. Kesesatan motif menjadi penting

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, hlm. 70.

²⁸ Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, hlm. 40-41.

karena kesalahan dalam motif atau alasan dapat memengaruhi substansi perjanjian dan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, dalam menilai sahnya suatu perjanjian, pengadilan akan mempertimbangkan apakah motif yang mendasari perjanjian tersebut sesuai dengan fakta dan informasi yang sebenarnya. Jika motif tersebut ternyata keliru atau salah, hal itu dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian.

2. Kesesatan Semu, juga dikenal sebagai "*apparent error*", terjadi ketika terdapat perbedaan antara pernyataan yang dibuat oleh seseorang dan kehendak sebenarnya yang dimilikinya. Dalam konteks hukum, kesalahan semu dapat terjadi jika seseorang membuat pernyataan atau tindakan yang tidak sesuai dengan kehendaknya yang sebenarnya. Contohnya adalah ketika seseorang memberikan pernyataan karena dipaksa atau terpengaruh oleh keadaan tertentu, bukan karena kehendak bebasnya. Dalam sistem

hukum, kesalahan semu dapat menjadi dasar untuk membatalkan atau memperdebatkan sahnyanya suatu perjanjian atau tindakan hukum lainnya. Hal ini karena kesalahan semu mengindikasikan bahwa tidak ada kesepakatan yang sah atau kehendak yang bebas dari pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, dalam menilai keabsahan suatu perjanjian, pengadilan akan mempertimbangkan apakah pernyataan atau tindakan tersebut mencerminkan kehendak bebas dan sadar dari pihak yang bersangkutan.

3. Kesesatan Sebenarnya, juga dikenal sebagai "*error in execution*" atau kesalahan sebenarnya, terjadi ketika terdapat perbedaan antara kehendak sebenarnya dari pihak yang membuat perjanjian dan cara pelaksanaan atau eksekusi perjanjian tersebut. Dalam hal ini, pihak yang membuat perjanjian sebenarnya memiliki niat yang jelas dan benar, namun pelaksanaan atau eksekusi perjanjian tersebut salah atau keliru. Kesesatan sebenarnya terdiri dari, kesesatan mengenai orangnya (*Error in*

Persona) dan kesesatan mengenai obyek (*Error in Substantia*).

b. Paksaan (*Dwang*)

Pasal 1324 BW menjelaskan bahwa “paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat”. Menurut Subekti, paksaan terjadi ketika seseorang memberikan persetujuannya karena merasa terancam oleh suatu ancaman yang tidak sah. Ancaman tersebut dapat berupa ancaman fisik, psikologis, atau pun ekonomi, yang bertujuan untuk memaksa pihak tersebut untuk menyetujui suatu perjanjian.

Ancaman yang merujuk pada tindakan yang diizinkan oleh undang-undang, seperti ancaman untuk mengajukan gugatan di depan hakim atau untuk melakukan tindakan hukum yang sah, tidak dianggap sebagai paksaan dalam konteks pembuatan perjanjian.²⁹ Pasal 1323 BW menerangkan bahwa seseorang yang melakukan suatu perjanjian karena tekanan psikologis, baik dari pihak lawan maupun pihak ketiga, berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Tekanan psikologis dapat mencakup berbagai bentuk tekanan

²⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 135.

yang membuat seseorang merasa terpaksa untuk menyetujui suatu perjanjian, meskipun tanpa adanya ancaman fisik atau langsung.³⁰

c. Penipuan (*Bedrog*)

Penipuan adalah perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melalui serangkaian kebohongan, untuk menimbulkan kesesatan pada pihak lain. Penipuan terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan informasi atau keterangan yang tidak benar kepada pihak lain, yang kemudian mengakibatkan kesesatan atau kekeliruan pada pihak yang diberi informasi tersebut. Hal ini seringkali disertai dengan upaya tipu daya atau manipulasi untuk menipu pihak lain agar memberikan persetujuan atau melakukan suatu tindakan tertentu.³¹ Pasal 1328 BW menjelaskan bahwa pada intinya penipuan dapat dijadikan alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila salah satu pihak melakukan tipu-muslihat dengan berbagai cara.

Dalam kasus penipuan, pihak yang menjadi korban penipuan memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut jika dapat dibuktikan bahwa mereka tidak akan setuju atau membuat perjanjian tersebut jika

³⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, hlm. 70.

³¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 140.

mereka tidak ditipu. Pembatalan perjanjian dalam kasus ini bertujuan untuk mengembalikan pihak yang menjadi korban ke posisi sebelum perjanjian tersebut dibuat. Proses pembuktian penipuan seringkali membutuhkan bukti yang kuat. Pihak yang menuduh penipuan harus dapat memberikan bukti yang meyakinkan bahwa penipuan telah terjadi. Ini bisa berupa bukti dokumentasi, catatan percakapan, atau kesaksian dari saksi-saksi yang relevan. Perlu dicatat bahwa tuduhan penipuan harus didukung oleh bukti yang memadai, dan bukan hanya didasarkan pada dugaan semata. Oleh karena itu, pembuktian penipuan merupakan langkah yang penting dalam proses hukum untuk menjamin keadilan bagi pihak yang menjadi korban penipuan.³²

d. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan merupakan suatu bentuk cacat kehendak yang pada awalnya tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) di Indonesia. Namun, dalam praktik hukum (*das sein*), penyalahgunaan keadaan telah diakui dan diterapkan sebagai dasar pembatalan suatu perjanjian. Prinsip ini kemudian diakui secara resmi *dalam Nieuw Burgerlijk*

³² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, hlm. 73

Wetboek (NBW), yang merupakan revisi dari BW Belanda. Dasar hukum penyalahgunaan kehendak bersumber dari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1904k/Sip/192 tanggal 28 Januari 1984 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3431K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan situasi atau kondisi tertentu untuk mendapatkan keuntungan yang tidak wajar atas pihak lain. Beberapa unsur yang sering terkait dengan penyalahgunaan keadaan antara lain:³³

1. Salah satu pihak berada dalam situasi atau kondisi yang sulit atau terjepit, seperti masalah ekonomi atau kesulitan keuangan.
2. Kedudukan atau posisi kedua belah pihak tidak seimbang, sehingga salah satu pihak memiliki keunggulan atau kekuasaan yang lebih besar dalam perjanjian.
3. Terdapat hubungan yang timpang antara kedua belah pihak, yang mengakibatkan salah satu pihak mendominasi atau memanfaatkan keadaan

³³ Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, hlm. 43-44.

tersebut untuk keuntungan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan pihak lain.

3. Akibat Cacat Kehendak

Pasal 1321 BW mengatur bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” kesepakatan antara pihak-pihak tidak selalu menghasilkan perjanjian yang sah. Apabila terdapat cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian, seperti kesesatan, paksaan, atau penipuan, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal (*voidable/vemietigbaar*). Meskipun perjanjian yang mengandung cacat kehendak masih memiliki kekuatan hukum pada awalnya, pihak yang menjadi korban cacat kehendak memiliki hak untuk membatalkannya. Pembatalan ini dapat dilakukan melalui proses hukum tertentu yang mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatannya secara retroaktif, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada.³⁴ Namun, perlu dicatat bahwa pembatalan perjanjian yang mengandung cacat kehendak tidak selalu otomatis terjadi. Pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan atau lembaga yang berwenang, dan pembatalan tersebut dapat disetujui atau ditolak berdasarkan pertimbangan hukum dan fakta yang ada dalam kasus tersebut.

³⁴ Sumriyah, *Cacat Kehendak*, hlm. 669.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Prosedur dan Tanggungjawab yang Dilakukan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Pasal 1368 KUHPerdara mempertimbangkan perbedaan esensial antara akta dan surat biasa. Artinya, akta memiliki nilai bukti yang lebih kuat daripada surat biasa, karena disusun dengan tujuan menjadi bukti sah di masa mendatang jika diperlukan. Konten akta merangkum peristiwa yang menjadi landasan bagi suatu hak atau perjanjian. Menurut pandangan Sudikno Mertokusumo, keberadaan tanda tangan dalam sebuah akta dimaksudkan untuk membedakan satu akta dari yang lain atau untuk mengidentifikasi akta secara individual. Oleh karena itu, tanda tangan menjadi unsur penting yang menunjukkan otentisitas dan keabsahan sebuah akta. Tanda tangan tersebut mencerminkan persetujuan atau kesepakatan dari pihak-pihak yang terlibat dalam peristiwa yang dicatat dalam akta tersebut.³⁵

Akta jual beli tanah merupakan dokumen resmi yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menandai kesepakatan jual beli antara para pihak. Sebelumnya, proses ini mencakup verifikasi di Badan Pertanahan Nasional, pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

³⁵ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 46.

Penandatanganan akta ini adalah bukti resmi tentang alih hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Tidak hanya itu, namun juga menegaskan bahwa pembayaran sepenuhnya telah dilakukan pada saat penandatanganan. Keberadaan akta jual beli memvalidasi sahnyanya perjanjian tersebut menurut hukum, serta memberikan bukti konkrit tentang transfer hak secara permanen dan pembayaran harga tanah. Dokumen ini memiliki kepentingan substansial dalam menunjukkan status pemegang hak yang baru atas tanah bagi pembeli.³⁶ Dalam prosesnya, PPAT memastikan bahwa seluruh prosedur telah diikuti, termasuk verifikasi keabsahan dokumen, pengecekan status tanah di BPN, dan pemenuhan kewajiban pajak. Dengan demikian, akta jual beli tanah tidak hanya berfungsi sebagai bukti pemindahan hak, tetapi juga sebagai jaminan bahwa transaksi tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akta jual beli merupakan salah satu dokumen otentik yang penting dalam proses transaksi jual beli properti tanah yang wajib disusun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses peralihan hak atas tanah merujuk pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa peralihan kepemilikan dilakukan melalui pengumuman dalam akta otentik serta pencatatan resmi dalam

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

register.³⁷

Akta terbagi dua macam, yaitu:

a. Akta Otentik:

Akta otentik adalah dokumen yang disusun oleh atau di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuatnya, seperti notaris, hakim, panitera, juru sita, atau pegawai pencatat sipil. Akta otentik memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti yang lengkap dan sah dalam hubungan hukum antara para pihak yang terlibat. Contoh akta otentik termasuk akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, akta notaris untuk perjanjian-perjanjian bisnis, akta kelahiran yang dibuat oleh pegawai pencatat sipil, dan putusan pengadilan yang dibuat oleh hakim. Setiap akta otentik ini berfungsi sebagai bukti sah dari peristiwa hukum yang dicatat di dalamnya, memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Beberapa karakteristik penting dari akta otentik adalah:³⁸

Sebuah akta dapat diklasifikasikan sebagai akta otentik apabila memenuhi kriteria-kriteria berikut ini:³⁹

1. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;

³⁷ Pasal 616-620, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hlm. 197-198.

³⁸ *Ibid*, hlm.53.

³⁹ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm. 44.

2. Pembuatan akta dilakukan oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Pembuatan akta dilakukan dalam lingkup wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik tersebut.

Batas minimal dari alat bukti surat berbeda-beda tergantung jenisnya; misalnya, jika yang diajukan adalah akta otentik, maka batas minimalnya terpenuhi selama akta tersebut tidak dipermasalahkan oleh bukti lawan (*tengen bewijs*). Akta otentik secara otomatis mencapai batas minimal pembuktian serta memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat. Demikian pula, akta bawah tangan akan memiliki kedudukan yang sama dengan akta otentik apabila isi dan tandatangan diakui oleh pihak yang bersangkutan. Namun, jika isi dan tandatangan tersebut ditolak oleh pihak lawan, alat bukti akta bawah tangan akan kehilangan kekuatan dan menjadi alat bukti awal. Agar mencapai batas minimal pembuktian, alat bukti tersebut harus didukung oleh setidaknya satu alat bukti tambahan.⁴⁰

Bukti berupa surat otentik memiliki kekuatan hukum formal yang kuat, di mana surat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah antara pihak-pihak yang terlibat dalam

⁴⁰ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 54.

pembuatan dan penandatanganan surat tersebut oleh pejabat yang berwenang. Hal ini menunjukkan bahwa pihak-pihak yang terlibat telah secara resmi menghadap pejabat untuk menjelaskan isi surat tersebut. Selain itu, surat otentik juga memiliki kekuatan material, yang menunjukkan bahwa konten yang terdapat dalam surat tersebut adalah fakta yang sebenarnya. Dengan kata lain, isi surat tersebut adalah akurat. Surat otentik memiliki kekuatan pembuktian, kewajiban, dan keabsahan yang lengkap, sehingga tidak memerlukan bukti tambahan untuk mendukungnya.⁴¹

b. Akta Bawah Tangan

Dokumen yang disebut akta bawah tangan disusun oleh pihak-pihak terkait tanpa campur tangan pejabat umum, bertujuan sebagai bukti tertulis. Apabila pihak-pihak yang terlibat mengakui keabsahan dokumen tersebut, maka disebut sebagai "akta bawah tangan yang diakui", yang memiliki kekuatan formal dan substansial pada saat itu. Namun, jika keaslian tanda tangan dalam dokumen tersebut dipertanyakan, pihak yang mengajukan keberatan tersebut harus membuktikan keabsahannya.⁴²

Menurut KUHPerdara, akta jual beli tanah memiliki kekuatan sebagai dokumen otentik yang memperkuat bukti terjadinya transaksi

⁴¹ *Ibid*, hlm. 55.

⁴² *Ibid*, hlm. 56-59.

jual beli tanah. Namun, keberadaan akta tersebut tidak bersifat mutlak untuk sahnya suatu transaksi jual beli tanah. PPAT bertanggung jawab sesuai mandatnya dalam menyusun akta otentik, yang harus mematuhi format dan prosedur yang ditetapkan oleh Menteri yang memiliki kewenangan di bidang agraria/pertanahan. Proses pembuatan akta PPAT diuraikan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang mengimplementasikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT.

Akta PPAT harus dipersiapkan sesuai dengan format aslinya dengan total 2 (dua) lembar, yang terbagi menjadi:

- a. Selembar pertama berjumlah 1 (satu) rangkap, yang akan disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Selembar kedua, minimal 1 (satu) rangkap atau lebih sesuai dengan jumlah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi subjek dari transaksi hukum dalam akta tersebut, akan diberikan kepada pemegang kuasa sebagai dasar untuk Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Untuk pihak yang berkepentingan, mereka dapat memperoleh salinan dari akta tersebut.⁴³

PPAT bertanggung jawab untuk melakukan tugasnya dengan teliti dan hati-hati saat menyusun akta-akta yang menjadi wewenangnya. PPAT harus menolak pembuatan akta jika menemukan salah satu dari kondisi berikut ini:

⁴³ Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998.

- a. Apabila tidak ada pengajuan sertifikat asli terkait tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, atau jika sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan;
- b. Terkait dengan tanah yang belum terdaftar, jika tidak ada pengajuan::
 1. Keterangan tertulis dari Kepala Desa/Kelurahan yang menegaskan kepemilikan tanah oleh individu yang bersangkutan menjadi bukti hak yang relevan.
 2. Dokumen resmi yang menegaskan status tanah yang belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah terpencil dari kantor pertanahan, dikeluarkan oleh pemilik hak yang bersangkutan dengan dukungan dari Kepala Desa/Kelurahan.
- c. Transaksi hukum tersebut, terdapat pihak-pihak atau saksi yang mungkin tidak memiliki kewenangan atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak.;
- d. Beberapa pihak atau pihak tertentu melakukan tindakan berdasarkan surat kuasa mutlak yang esensinya adalah mengenai pemindahan hak hukum;

- e. Jika diperlukan menurut hukum yang berlaku, transaksi hukum yang akan dilakukan belum mendapat izin dari pejabat atau instansi yang berwenang;
- f. Data fisik atau data hukum objek transaksi hukum tersebut tengah menjadi subjek perselisihan;
- g. Tidak memenuhi syarat-syarat lain atau melanggar larangan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁴

Setelah mendapatkan kejelasan mengenai hak atas tanah yang akan diperjualbelikan, PPAT akan mengajukan permintaan untuk mendapatkan sertifikat dan berkas-berkas lain yang diperlukan. Langkah berikutnya yang wajib dilakukan oleh PPAT adalah memeriksa keabsahan sertifikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan setempat, sambil menjelaskan maksud dan tujuan dari proses tersebut.⁴⁵ Setelah sertifikat tersebut dinyatakan sah atau tidak bermasalah, langkah selanjutnya adalah memasuki proses pembuatan akta jual beli.

PPAT wajib menjalankan tanggung jawabnya sebagai pembuat akta di kantor mereka dengan kehadiran semua pihak yang terlibat dalam tindakan hukum yang bersangkutan atau perwakilannya, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

⁴⁴ PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1).

⁴⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 54 ayat (1).

berlaku.⁴⁶ Pembuatan akta jual beli dilakukan dengan mengisi blanko akta yang telah disediakan secara lengkap, mengikuti petunjuk pengisiannya. Proses pengisian blanko akta pada pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan peristiwa yang terjadi, status yang tepat, serta data yang akurat, dan disertai dengan dokumen yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta PPAT dijalankan dengan kehadiran 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian terkait: identitas dan kapasitas penghadap; kehadiran para pihak atau kuasanya; kebenaran data fisik dan yuridis mengenai objek perbuatan hukum dalam hak objek tersebut sebelum terdaftar; keberadaan dokumen yang berkaitan dengan pembuatan akta; serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh para pihak yang terkait.⁴⁷ Dokumen khusus yang disiapkan dan disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah blanko akta PPAT. Dokumen ini dapat diperoleh untuk pembelian oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus..⁴⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan bahwa penggunaan frasa "sesuai atau menurut keterangan para pihak" hanya dapat dilakukan jika didukung oleh bukti formal. Selain itu, PPAT memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta tanah tanpa adanya dasar bukti formal. PPAT juga tidak diperbolehkan untuk membuat akta tanah atas sebagian bidang tanah yang telah terdaftar

⁴⁶ *Ibid*, Pasal 52 ayat (1).

⁴⁷ *Ibid*, Pasal 53.

⁴⁸ *Ibid*, Pasal 51.

atau tanah adat sebelum dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan setempat dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Adapun, PPAT diharuskan mencantumkan NIB dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, serta memberikan penjelasan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan kondisi lapangan.⁴⁹

Secara keseluruhan, akta jual beli memuat informasi mengenai:⁵⁰

- a. Identitas kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli.
- b. Konfirmasi atas terjadinya transaksi jual beli.
- c. Spesifikasi objek yang diperjualbelikan, mencakup status tanah, luas, lokasi, batas-batasnya, serta segala hal terkait yang mengikuti properti tersebut.
- d. Rincian mengenai harga jual beli dan prosedur pembayaran yang dilakukan oleh pihak penjual.
- e. Ketentuan-ketentuan terkait proses jual beli yang dijabarkan dalam pasal-pasal dalam dokumen akta jual beli tersebut.

Setelah pembuatan akta jual beli selesai oleh PPAT, langkah berikutnya melibatkan pembacaan isi akta tersebut kepada semua pihak yang terlibat serta para saksi. Penyelenggara Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memberikan penjelasan mengenai tujuan dan isi

⁴⁹ *Ibid*, Pasal 54.

⁵⁰ Caroline Gunawan, "Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik", (Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 81.

dari akta jual beli, serta prosedur yang harus diikuti untuk proses pendaftaran. Ketika pembacaan akta dilakukan, para pihak berhak untuk mengajukan pertanyaan jika terdapat hal-hal yang tidak mereka pahami. Setelah akta dibacakan dan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan terhadap isinya, maka dengan kehadiran dua orang saksi yang bersaksi di depan PPAT, penjual dan pembeli akan menandatangani akta jual beli tersebut. Pembayaran harga jual beli tanah akan dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan yang tertera dalam akta. Jika pembayaran telah dilakukan sebelumnya, maka para pihak diwajibkan untuk menunjukkan kwitansi pembayaran kepada PPAT.⁵¹

PPAT yang bersangkutan harus mengirimkan akta yang telah dibuat beserta dokumen-dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal akta ditandatangani, untuk didaftarkan perubahan data.⁵²

2. Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menjalankan tugasnya dengan sepenuh tanggung jawab, independen, jujur, dan bersikap netral, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT. Selain itu, PPAT juga harus mematuhi ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundang-

⁵¹ *Ibid*, hlm. 81.

⁵² PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1).

undangan lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf r angka 1 Kode Etik PPAT.

Selain itu, PPAT sebagai pejabat publik yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik diharuskan memenuhi tuntutan tersebut:⁵³

- a. Membuat akta yang memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar untuk melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;
- b. Tanggung jawab PPAT adalah memastikan bahwa pihak yang terlibat dalam Akta memiliki kecakapan dan kewenangan yang memadai, serta memverifikasi keabsahan perbuatan hukum sesuai dengan data dan keterangan yang disampaikan oleh pihak yang dikenal atau diperkenalkan;
- c. PPAT memastikan bahwa dokumen yang menjadi dasar tindakan hukum memenuhi standar kepastian hukum, sehingga layak untuk dijadikan dasar pembuatan akta otentik sesuai ketentuan yang berlaku;
- d. PPAT bertanggung jawab atas keabsahan perbuatan hukum sesuai dengan informasi dan keterangan yang disampaikan oleh pihak yang terlibat, serta menjamin keotentikan akta dan memastikan pembuatannya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

⁵³ Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung, Bandung, 2015, hlm. 33.

B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya Apabila Terjadi Cacat Hukum

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT menyatakan bahwa jika seorang PPAT terbukti melakukan pelanggaran dalam pelaksanaan tugasnya, sanksi administratif dapat diberlakukan padanya. Namun, tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai sanksi perdata dan pidana bagi PPAT. Oleh karena itu, jika terdapat pelanggaran yang mencakup delik perdata dan pidana oleh seorang PPAT, sanksi perdata dapat diberlakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam KUHPerdata dan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam KUHP.

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, yaitu:⁵⁴

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Ketika PPAT melakukan kesalahan administratif, atau yang sering disebut sebagai mal administrasi, dalam menjalankan proses pendaftaran dan peralihan tanah, konsekuensi hukum dapat timbul, termasuk kemungkinan pertanggungjawaban PPAT. Dalam konteks pertanggungjawaban pejabat, menurut Kranenburg dan Vegtig, terdapat dua teori yang

⁵⁴ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2019), hlm. 34

menjadi landasan, yakni:⁵⁵

- a. Teori *fautes personalles* merujuk pada pandangan yang menyalahkan pejabat yang bertindak atas kerugian yang dialami oleh pihak ketiga. Dengan demikian, tanggung jawab tersebut diberikan kepada individu secara langsung, bukan kepada tempat atau situasi di mana tindakan tersebut dilakukan.
- b. Teori *Fautes de services*, yaitu suatu teori yang menegaskan bahwa kerugian yang dialami oleh pihak ketiga akan ditanggung oleh lembaga atau instansi tempat pejabat yang bersangkutan bertugas. Menurut teori ini, tanggung jawab atas kerugian tersebut diletakkan pada jabatan yang bersangkutan. Pada penerapannya, penilaian terhadap tingkat kesalahan yang dilakukan akan menentukan seberapa besar tanggung jawab yang harus ditanggung, apakah itu kesalahan berat atau ringan. Penilaian atas tingkat kesalahan ini akan memengaruhi sejauh mana tanggung jawab yang harus dipikul.

⁵⁵ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), hlm. 335-337.

Menurut peraturan yang mengatur profesi PPAT, sanksi administratif dapat dijatuhkan jika seorang PPAT melakukan pelanggaran, seperti:

- a. Pelanggaran Etika Profesi: Ketidakpatuhan terhadap kode etik profesi PPAT yang diatur oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).
- b. Kesalahan Prosedural: Pelanggaran dalam prosedur pembuatan akta, seperti tidak melakukan pemeriksaan sertifikat dengan benar atau tidak memenuhi syarat formal dalam pembuatan akta.

PPAT bertanggung jawab atas tindakan kesengajaan, kelalaian, dan/atau kealpaannya dalam proses pembuatan akta jual beli yang melanggar ketentuan formal dan materiil serta prosedur pembuatan akta PPAT. Sebagai konsekuensi, PPAT dapat menerima sanksi administratif. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, pelanggaran terhadap ketentuan formal dan materiil tersebut dianggap sebagai pelanggaran serius yang dapat mengakibatkan pemberhentian tidak dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban administratif juga ditetapkan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menyebutkan bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 38, 39, dan 40, serta petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi tersebut berkisar dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Meskipun demikian, hal ini tidak menghapus kemungkinan bagi pihak yang menderita kerugian akibat pelanggaran tersebut untuk menuntut ganti rugi. Selain itu, Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT menetapkan bahwa anggota yang melanggar kode etik dapat dikenai sanksi yang berupa:

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

PPAT memiliki tanggung jawab administratif yang meliputi aspek perpajakan, yang merupakan kewenangan tambahan yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Hasilnya, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda atas pelanggaran Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang menyatakan:

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Konsekuensi dari tindakan tersebut adalah kemungkinan penerapan sanksi terhadap PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 93, yaitu:

“Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

Sanksi yang mungkin dihadapi oleh seorang PPAT yang membuat akta yang tidak memenuhi syarat formal dan materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta

PPAT mencakup pemberhentian tidak hormat dari jabatannya dan denda administratif.

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan

PPAT harus bertanggung jawab atas kesenjangan, kealpaan, dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan syarat formil dan materil serta tata cara pembuatan akta PPAT. Tanggung jawab ini tidak hanya berpotensi mendapat sanksi administratif, tetapi juga membuka kemungkinan tuntutan ganti rugi dari pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Bila terjadi kesalahan (*beroepsfout*) oleh PPAT, maka perlu dilakukan analisis terhadap jenis kesalahan tersebut, apakah merupakan wanprestasi atau *onrechtmatige daad*. Umumnya diterima bahwa wanprestasi terjadi dalam konteks perjanjian, sementara jika tidak ada perjanjian terkait, pelanggarannya disebut *onrechtmatige daad*. Dengan memperhatikan prinsip tersebut, dapat diasumsikan bahwa tindakan PPAT yang mengakibatkan cacat hukum dalam suatu akta dapat dikategorikan sebagai *onrechtmatige daad*, karena tidak pernah ada perjanjian antara PPAT dan pihak terkait dalam akta tersebut.

Sanksi perdata terhadap PPAT dapat dikenakan jika terjadi pelanggaran yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Berdasarkan KUHPperdata, PPAT dapat dikenai sanksi perdata jika terjadi:

- a. Wanprestasi: Jika PPAT tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan para pihak yang membuat akta, PPAT dapat dituntut atas dasar wanprestasi.
- b. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*): Jika PPAT melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.

Penetapan apakah suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum, terdapat empat kriteria yang harus dipertimbangkan, yaitu: adanya pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku, adanya pelanggaran terhadap hak subjektif individu lainnya, adanya pertentangan dengan norma kesusilaan dan kepatutan, serta keberadaan ketelitian dan kehati-hatian.⁵⁶

⁵⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

Perbuatan yang melanggar hukum tidak harus memenuhi secara bersamaan keempat kriteria. Sebaliknya, memenuhi salah satu kriteria saja sudah cukup untuk memenuhi syarat terjadinya perbuatan yang melanggar hukum. PPAT dapat dikenai sanksi perdata atas perbuatan yang melanggar hukum, yaitu tindakan yang menimbulkan kerugian dan tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Penyataan penulis menyebutkan bahwa kesalahan yang timbul dapat disebabkan baik oleh kesengajaan maupun kelalaian, seperti kurangnya hati-hati, kurangnya kecermatan, dan kurangnya teliti dalam menjalankan kewajiban hukumnya sebagai PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, dapat mengganggu implementasi subyektif seseorang. Apabila gangguan tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak terlibat, maka PPAT yang bersangkutan diwajibkan untuk bertanggung jawab atas penggantian kerugian tersebut dalam bentuk biaya penggantian, ganti rugi,

dan bunga.

Penetapan bahwa kekuatan hukum sebuah akta hanya berlaku di bawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, serta menjadi tindakan pelanggaran hukum yang mengakibatkan kerugian, harus didasarkan pada keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, jika ada pihak yang menuduh atau menilai bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formal dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian mereka melalui proses hukum gugatan perdata, bukan dengan melaporkan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT melakukan:

- a. Pemalsuan Dokumen: Jika PPAT terbukti memalsukan akta atau dokumen lainnya, ia dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat.
- b. Penipuan: Jika PPAT terbukti melakukan penipuan dalam pembuatan akta atau terkait

transaksi jual beli tanah, ia dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 378 KUHP tentang penipuan.

Seorang PPAT harus memperhatikan aspek formal dan materiil yang terkandung dalam prosedur pembuatan akta PPAT sebagai kriteria yang harus dipatuhi. Ketidakpatuhan terhadap kriteria tersebut akan dievaluasi sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan yang mengatur tugas PPAT. Pelanggaran terhadap aspek formal dapat mengakibatkan berbagai jenis sanksi, termasuk sanksi perdata dan administratif yang bervariasi tergantung pada jenis pelanggaran, atau bahkan sanksi berupa kode etik PPAT. Oleh karena itu, menganggap tindakan pelanggaran aspek formal sebagai tindakan pidana tidak memiliki dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

PPAT bisa dijatuhi sanksi pidana jika melanggar batasan-batasan yang ditetapkan, baik dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT maupun dalam Kode Etik IPPAT yang mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Menurut Hibab Adjie, aspek formal dari akta Notaris/PPAT yang terkait dengan perkara pidana dalam pembuatan akta otentik dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁷

- a. Pembuatan dan penggunaan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP).
- b. Pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP).
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP).
- d. Perintah atau keterlibatan dalam melakukan tindak pidana (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).
- e. Bantuan dalam pembuatan dan penggunaan surat palsu/atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Kesengajaan memiliki peran yang sangat penting dalam hukum pidana, seperti yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro. Hal ini sangat signifikan karena mayoritas tindak pidana melibatkan unsur kesengajaan atau opzet,

⁵⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

bukan culpa. Justifikasi atas hal ini adalah bahwa pelaku kejahatan yang seharusnya dikenai hukuman pidana adalah orang yang dengan sengaja melakukan perbuatan tersebut.⁵⁸

Menurut pendapat penulis, seorang PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atas tindakan akta yang ia buat apabila ia telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Penegasan ini merujuk pada Pasal 266 KUHP yang menyatakan bahwa ketika seorang PPAT telah memenuhi kewajibannya dengan benar, ia tidak dapat dijerat pidana berdasarkan Pasal 266 tersebut. Pasal 266 KUHP menegaskan bahwa seorang PPAT memiliki status sebagai orang yang disuruh (manus ministra), dan dalam konteks hukum pidana, orang yang disuruh tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan pidana yang dilakukan.

Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 266 KUHP, seorang PPAT didefinisikan sebagai individu yang bertindak atas perintah (manus ministra), dan dalam konteks hukum pidana, individu yang bertindak

⁵⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi ketiga, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2003), hlm. 65-66.

atas perintah tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atas tindakannya.

Pada pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengalami cacat hukum, sering kali terdapat kurangnya perhatian dan konsistensi dari PPAT dalam menerapkan aturan yang berlaku. Jarang ditemui unsur kesengajaan yang bertujuan untuk merugikan pihak terkait dalam pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Terkadang, kesalahan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor yang tidak disadari atau tidak disengaja, dan meskipun disadari, PPAT dan pihak terkait jarang memiliki niat untuk menyebabkan kerugian. Dengan meningkatkan kepatuhan terhadap prosedur, ketelitian, dan kehati-hatian, PPAT dapat mengurangi risiko terjadinya cacat hukum dalam pembuatan akta, serta memastikan bahwa akta yang dihasilkan sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi syarat-syarat formil dan materil yang ditetapkan untuk pembuatan akta otentik dalam menjalankan tugas dan jabatannya, maka akta yang dihasilkan dapat dinyatakan tidak otentik oleh pengadilan. Konsekuensinya, akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dapat dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena itu, PPAT dapat dianggap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kegagalan tersebut. Karena itu, penting bagi PPAT untuk

senantiasa mematuhi semua persyaratan formil dan materil dalam pembuatan akta otentik, guna menghindari timbulnya tanggung jawab hukum dan kerugian bagi para pihak yang terlibat.

Pelanggaran kewajiban hukum oleh seorang PPAT tidak hanya merupakan penyimpangan dari hak subjektif individu lain, tetapi juga memiliki potensi ancaman yang signifikan. Meyers, seperti yang dikutip oleh Rachmat Setiawan, mengkonfirmasi bahwa hak subjektif merujuk pada hak-hak yang secara khusus diberikan oleh hukum untuk menjaga kepentingan individu. Jika pembuatan akta PPAT memiliki cacat secara hukum, hal tersebut dapat menghambat individu atau pihak yang berhak atas akta tersebut untuk melaksanakan haknya. Hak yang dijamin oleh hukum untuk menggunakan akta sebagai bukti sah dapat terancam, yang pada akhirnya dapat mencegah individu tersebut dalam membela atau membuktikan haknya, serta menghadapi klaim hak dari pihak lain. Dengan demikian, jika sebuah akta PPAT yang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, maka akan menyebabkan kehilangan hak klien PPAT atas akta otentik tersebut, atau ketidakmampuan untuk menggunakan akta tersebut sesuai perannya yang pada akhirnya akan mengganggu hak klien tersebut.

Menurut Pasal 55 Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

“PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”

Pendapat penulis mengenai tanggung jawab PPAT atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum sesuai dengan uraian sebelumnya. PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab yang besar dalam membuat akta yang sah dan mengikat antara para pihak. Ketika PPAT tidak memenuhi standar atau prosedur yang diperlukan, hal itu dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang karena PPAT tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan tujuan pemberian wewenang. Pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) menetapkan kewenangan PPAT untuk membuat akta tanah. Jika PPAT tidak memenuhi kewajiban dan prosedur yang diatur dalam undang-undang, seperti tidak memeriksa dokumen dengan cermat atau tidak memberikan penjelasan yang memadai kepada para pihak, hal ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang.

Konsekuensinya, tindakan PPAT yang menyebabkan terjadinya akta jual beli tanah yang cacat hukum dapat memiliki implikasi serius, termasuk kewajiban untuk mengganti rugi kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, PPAT juga dapat dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, penting bagi PPAT untuk bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakannya dalam membuat akta jual

beli tanah dan memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku demi melindungi kepentingan para pihak yang terlibat.

Kewenangan yang dimiliki oleh seorang PPAT memang menuntut tingkat kehati-hatian dan kecermatan yang tinggi, mengingat perannya dalam membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Dengan demikian, ketika seorang PPAT melakukan kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya, hal itu dapat disebut sebagai kelalaian profesional karena tidak memenuhi standar atau tindakan yang diharapkan dari seorang profesional dalam bidang tersebut. Meskipun kelalaian atau kealpaan tersebut mungkin tidak disengaja, PPAT tetap bertanggung jawab atas konsekuensi dari tindakannya tersebut. Oleh karena itu, penting bagi seorang PPAT untuk selalu berhati-hati dan cermat dalam menjalankan tugasnya demi melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Oleh sebab itu, jika petugas pembuat sertifikat tanah (PPAT) melakukan kesalahan dalam proses pembuatan akta, sehingga akta tersebut tidak sah, dapat dianggap sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. PPAT yang bersangkutan seharusnya menyadari bahwa sebagai pejabat publik yang disahkan oleh undang-undang, ia memiliki tanggung jawab untuk menangani setiap kasus sesuai dengan kewenangannya. Suatu tindakan penyalahgunaan wewenang tidak dapat disangkal bahwa akan terjadi. Kondisi penyalahgunaan kewenangan ini menjadi lebih jelas ketika

terdapat kerugian yang ditimbulkan oleh satu atau lebih pihak yang terlibat, terutama ketika akta oleh PPAT dinyatakan tidak berlaku akibat berakhirnya pelanggaran hukum.

Pembatalan perjanjian karena ketidakmampuan, kesalahan, pemaksaan, atau penipuan berdampak pada pemulihan semua properti dan pihak yang terlibat dalam situasi sebelum perjanjian terbentuk. Namun, untuk mengajukan permohonan pembatalan, pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan kepada Pengadilan yang berwenang, dengan argumen bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang sah. Mereka harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut mengalami cacat atau tidak sah secara hukum. Oleh karena itu, konsekuensi hukum dari tindakan jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT dan mengandung cacat hukum adalah dapat dicabut, dan pihak- pihak yang memenuhi syarat berhak mengajukan permohonan pembatalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Kesepakatan perdagangan merupakan kesepakatan yang menguntungkan bagi kedua belah pihak yang terlibat, yang melibatkan minimal dua pihak, dimana satu pihak, yaitu penjual, berkomitmen untuk mentransfer keuntungan yang dijual, sementara pihak lainnya, yaitu pembeli, berjanji untuk membayar sebagian hak yang tidak seimbang atas tanah. Di Indonesia, prosedur pembelian tanah diatur oleh sejumlah peraturan hukum, antara lain KUH Perdata 1457-1540, Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemberian No 1457-1540.24/1997 mengenai pencatatan tanah. Proses pembelian tanah harus dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua pihak, baik penjual maupun pembeli, bersama-sama mengunjungi Notaris/PPAT untuk menyusun pernyataan yang membentuk Sertifikat Jual Beli atau Perjanjian Ikatan Tanah dan Jual Beli. Selanjutnya, Sertifikat Jual Beli digunakan untuk menambahkan nama pada sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek transaksi.

2. Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli sehingga mengakibatkan Akta Jual Beli tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum adalah, tanggung jawab secara hukum dan moral. Tanggung jawab hukum dapat berupa tanggungjawab administratif, perdata, dan pidana. Secara administratif, PPAT yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah dengan akta yang dibuatnya, dapat dikenakan sanksi yaitu teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT, namun apabila PPAT tersebut terbukti benar turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tanda tangan maka dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Secara perdata, dapat digugat Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdatta oleh pihak yang merasa dirugikan akibat akta jual beli yang dibuatnya. Sanksi pidana (Pasal 55 jo 56 KUHPidana dan Pasal 263 jo 264 ayat (1) KUHPidana) pun dapat dikenakan terhadap PPAT apabila terbukti benar melakukan pemalsuan surat terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya.

B. Saran

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka saran yang dapat penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Partisipasi pemerintah dalam merevisi atau mengubah peraturan yang mengatur proses pembuatan akta PPAT sangatlah penting. Awalnya, peraturan tersebut diterapkan secara luas untuk semua jenis akta PPAT. Namun, diperlukan penyesuaian agar proses pembuatan akta jual beli dan jenis akta PPAT lainnya dapat diatur secara spesifik dan terpisah. Langkah ini menjadi perhatian utama mengingat ketidakjelasan dalam peraturan pertanahan yang berlaku dan untuk menjawab tuntutan zaman yang terus berkembang.
2. seorang PPAT diharapkan untuk patuh terhadap peraturan yang berlaku, sehingga dapat mengurangi kemungkinan terkena sanksi terkait tanggung jawabnya terhadap akta yang dibuatnya. Selain itu, penting untuk mempertimbangkan pemberian kewenangan kepada pengadilan yang menangani kasus-kasus terkait Akta Jual Beli yang bermasalah secara hukum. Tujuannya adalah agar pengadilan dapat memberikan sanksi langsung kepada PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran dalam pembuatan Akta Jual Beli, daripada hanya membatalkan akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku:

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. Cet 2. Yogyakarta: UII Press.
- Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi 1. Cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Suyitno. 2018. *Induktif, Deduktif, Dan Abduktif*. Yogyakarta: Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, UIN Sunan Kali Jaga.
- Ahmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Darwan Prinst. 2002. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: CV. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie. 2009. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2. Bandung: Refika Aditama.
- Hari Sasangka. 2005. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Hendi Suhendi. 2014. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PressIndo.
- M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Cet 1. Jakarta: Sinar Grafika.

- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad Asro dan Muhammad Kholid. 2011. *Fiqh Perbankan*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- R.Subekti. 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R.Subekti dan R. Tjirosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Ridwan H.R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.
- Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT.Raja Grafindo.
- , 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UT Press.
- Subekti. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Syafizal Helmi. 2018. *Analisis Data: untuk Riset Manajemen dan Bisnis*. Medan:USU Press.
- Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Edisi ketiga. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Zainudin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Cet 8. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zakiah. 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo.

2. Jurnal:

Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah,” *Jurnal Keadilan Progresif*, Maret 2014), hlm. 99.

Bisman Gaurifa. “Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.” *Jurnal Panah Hukum*, Januari 2022.

Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, “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 Volume*, Juni 2019.

Ida Ayu Wulan Rismayanthi. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*. 2015.

Kadek Cahya Susila. “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid.” *Jurnal Crepido*. Juli 2019.

Satria Sukananda, Wahyu Adi Mudiparwanto, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Justitia Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 4, No.1. April 2020.

Sumriyah. “Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Simposium Hukum Indonesia*, Vol.1, No.1. November 2019.

Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido* Juli 2019.

3. Tesis

Caroline Gunawan. 2003. “Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik”. Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

4. Internet

Gamal Thabroni. *Metode Penelitian Kualitatif: Pengertian, Karakteristik & Jenis*. diakses <https://serupa.id/metode-penelitian-kualitatif/> pada tanggal 20 Oktober 2023.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Palembang - Prabumulih Km. 32 Indralaya Kabupaten Ogan Ilir, 30666
Telepon (0711) 580063 Faksimile (0711) 581179
Laman www.fh.unsri.ac.id, Pos-el fakultas_hukum@unsri.ac.id

**KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA
NOMOR: 0769/UN9.FH/TU.SK/2023**

**TENTANG
DOSEN PEMBIMBING KARYA TULIS ILMIAH FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA KAMPUS INDERALAYA**

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA,

- Memperhatikan** : Surat permohonan Ketua Bagian Hukum Perdata, tanggal 22 Agustus 2023 perihal persetujuan penulisan Karya Tulis Ilmiah/*Legal Memorandum*, judul dan pembimbing karya tulis ilmiah atas nama MELISA NIM. 02011182025064.
- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka penulisan karya tulis ilmiah mahasiswa perlu mendapatkan bimbingan dan pengarahan oleh dosen sesuai dengan kompetensinya;
b. bahwa sehubungan dengan butir a di atas perlu ditetapkan keputusan sebagai landasan hukumnya.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, tentang Pendidikan Tinggi (LNRI Tahun 2012 No. 158);
2. Peraturan Pemerintah Nomor: 4 Tahun 2014, tentang Penyelenggaraan Perguruan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (LNRI Tahun 2014 No. 16);
3. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, Dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2015, tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Sriwijaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 606);
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor: 17 Tahun 2018, tentang Statuta Universitas Sriwijaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 634);
5. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 47);
6. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor 293/UN9.1.2/ DT.KEP/2017 tentang perubahan Surat Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 192/UN9.DT.Kep/2012 Tahun 2012 tentang Kurikulum Pendidikan Program Strata 1, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 0190/UN9/SK.BAK.Ak/2022 tentang Revisi Kurikulum Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor: 0827/UN9/SK.BUK.KP/2020 tentang Pengangkatan Kembali Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Masa Jabatan Tahun 2020-2024;
9. Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor

1158/UN9.1.2/DT/2017, tentang Peraturan Akademik Program Sarjana Strata 1, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Sebagaimana diubah dalam Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor 0960/UN9.FH/TU.SK/2019 tentang perubahan atas Peraturan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor; 1158/UN9.1.2/DT/2017 tentang Peraturan Akademik Tahun 2017 Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan

KESATU

: Menunjuk Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sebagai pembimbing karya tulis ilmiah bagi mahasiswa di bawah ini dalam mempersiapkan rencana dan pelaksanaan segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan penyusunan karya tulis ilmiah mahasiswa yang bersangkutan :

NAMA	: MELISA
NIM	: 02011182025064
NAMA DOSEN	: 1. Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. NIP. 196003121989031002 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. NIP. -
JUDUL KARYA TULIS ILMIAH	: TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM

KEDUA

: Segala biaya yang timbul sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

KETIGA

: Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Inderalaya
pada tanggal 19 September 2023

Dekan,

Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

Tembusan :

1. Dosen Pembimbing 1 dan 2;
2. Arsip.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Palembang – Prabumulih KM. 32 Inderalaya (OI) Kode Pos 30662
Telepon (0711) 580063, Fax. (0711) 581179
Laman www.fh.unsri.ac.id Pos-el fakultas_hukum@unsri.ac.id

SURAT KETERANGAN

Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya menerangkan bahwa :

Nama : **Melisa**
NIM : 02011182025064
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Benar telah melaksanakan Seminar Proposal dengan judul : “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum” yang dilaksanakan pada :

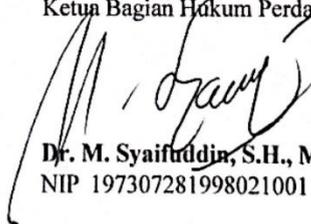
Hari : Kamis, 18 Januari 2024
Waktu : 08.30 WIB s.d. Selesai
Tempat : Gedung Dekanat FH. Unsri Kampus Inderalaya

Hasil penilaian dari Tim Penguji Seminar Proposal menetapkan bahwa mahasiswa tersebut mendapatkan nilai 88 (A) dinyatakan:

- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN
- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN DENGAN PERBAIKAN
- PERBAIKAN PROPOSAL DAN MENGULANG SEMINAR PROPOSAL

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Inderalaya, 18 Januari 2024
Ketua Bagian Hukum Perdata,


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP 197307281998021001

SURAT PERSETUJUAN (MEMO) TES PLAGIAT

Yang bertandatangan di bawah ini:

I. Nama Pembimbing : Drs. Murzal , S.H., M.Hum
NIP : 196003121989031002
Jabatan : Dosen Pembimbing I

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam
Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Nama Mahasiswa: Melisa

NIM : 02011182025064

Prog. Kekhususan: Hukum Pidana

Hukum Perdata

Hukum Tata Negara

Hukum Administrasi Negara

Hukum Internasional

Dengan ini memberikan persetujuan untuk melakukan pengecekan plagiat skripsi.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran ujian komprehensif.

Palembang, 7 Juni 2024

Pembimbing



Drs. Murzal , S.H., M.Hum

NIP. 196003121989031002

SURAT PERSETUJUAN (MEMO) TES PLAGIAT

Yang bertandatangan di bawah ini:

I. Nama Pembimbing : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP :
Jabatan : Dosen Pembimbing II

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam
Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Nama Mahasiswa: Melisa

NIM : 02011182025064

Prog. Kekhususan: Hukum Pidana

Hukum Perdata

Hukum Tata Negara

Hukum Administrasi Negara

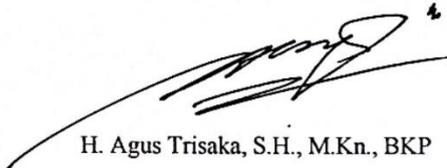
Hukum Internasional

Dengan ini memberikan persetujuan untuk melakukan pengecekan plagiat skripsi.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran ujian komprehensif.

Palembang, 7 Juni 2024

Pembimbing


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

NIP.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179
Kampus Palembang : Jl.Srijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp / Fax. (0711) 350125
Website : www.fh.unsri.ac.id | E-mail : fakultas_hukum@unsri.ac.id | fak.hukumunsri@yahoo.com

SURAT KETERANGAN HASIL PENGECEKAN PLAGIAT

Yang bertandatangan di bawah ini:

- I. Nama : Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP : 196003121989031002
Jabatan : Dosen Pembimbing I
- II. Nama : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn.,BKP.
NIP :
Jabatan : Dosen Pembimbing II

Menerangkan bahwa Skripsi:

Judul : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM
Nama Mahasiswa: Melisa
NIM : 02011182025064
PK : Hukum Perdata

Setelah dilakukan pengecekan plagiarism dengan menggunakan program anti plagiat yang dilaksanakan pada:

Hari : Senin
Tanggal : 10 Juni 2024
Waktu : Pukul 11.02 WIB
Hasil Pengecekan
Terindikasi Plagiat : 17%

Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai satu diantara beberapa syarat pendaftaran ujian Skripsi.

Dosen Pembimbing I,

Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Palembang, 10 Juni 2024
Dosen Pembimbing II,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn.,BKP.
NIP.

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

Program Pendidikan S1, S2, S3 dan M.Kn
Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179
Kampus Palembang : Jl.Srijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp. / Fax. (0711) 350125
Website : www.fh.unsri.ac.id | E-mail : fakultas_hukum@unsri.ac.id | fakhukumunsri@yahoo.com

JADWAL KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Melisa
Nomor Induk Mahasiswa : 02011182025064
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum
Pembimbing Utama : Drs. Murzal, S.H., M.Hum
Pembimbing Pembantu : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

No.	Tanggal Konsultasi	Pokok Bahasan	Paraf Pembimbing		Keterangan
			Utama	Pembantu	
1	13 NOV 2023	Problematika	MZ	AT	
2	27 NOV 2023	Revisi	MZ	AT	
3	06 Des 2023		MZ	AT	
4		revisi sempurna!	MZ	AT	
5					
6	29 Apr 2024	Bab II	MZ	AT	
7	02 Mei 2024	Revisi	MZ	AT	
8	15 Mei 2024	Bab III	MZ	AT	
9	22 Mei 2024	Revisi	MZ	AT	
10	31 Mei 2024	Bab IV	MZ	AT	
11	8/6.24	revisi	MZ	AT	
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

Catatan:

- Jadwal konsultasi ini dibawa mahasiswa setiap konsultasi serta diparaf oleh Dosen Pembimbing Utama & Pembantu.
- Setelah selesai bimbingan ditandatangani oleh Ketua Bagian.

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. M. Syaifuldin, S.H., M.Hum
NIP. 19680221199512101



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

Program Pendidikan S1, S2, S3 dan M.Kn
Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179
Kampus Palembang : Jl.Srijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp. / Fax. (0711) 350125
Website : www.fh.unsri.ac.id | E-mail : fakultas_hukum@unsri.ac.id | fakhukumunsri@yahoo.com

JADWAL KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Melisa
Nomor Induk Mahasiswa : 02011182025064
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum
Pembimbing Utama : Drs. Murzal, S.H., M.Hum
Pembimbing Pembantu : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

No.	Tanggal Konsultasi	Pokok Bahasan	Paraf Pembimbing		Keterangan
			Utama	Pembantu	
1	10 NOV 2023	Catatan belahen		<i>[Signature]</i>	
2	13 NOV 2023	Kenang-koran Terori		<i>[Signature]</i>	
3	06 Des 2023	all propose		<i>[Signature]</i>	
4	26 April 2024	Revisi full bab			
5	28 Mei 2024	<i>[Signature]</i>			
6	4 Juni 2024	<i>[Signature]</i>			
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

Catatan:

- Jadwal konsultasi ini dibawa mahasiswa setiap konsultasi serta diparaf oleh Dosen Pembimbing Utama & Pembantu.
- Setelah selesai bimbingan ditandatangani oleh Ketua Bagian.

Ketua Bagian Hukum Perdata,

[Signature]
Dr. M. Syaifuldin, S.H., M.Hum
NIP. 19680221199512101

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM

ORIGINALITY REPORT

17 %	17 %	7 %	0 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.ar-raniry.ac.id Internet Source	5 %
2	dspace.uui.ac.id Internet Source	3 %
3	repository.unsri.ac.id Internet Source	1 %
4	paramarta.web.id Internet Source	1 %
5	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet Source	1 %
6	anzdoc.com Internet Source	1 %
7	wisuda.unissula.ac.id Internet Source	1 %
8	jurnalius.ac.id Internet Source	1 %
9	eprints.ulm.ac.id Internet Source	1 %

10	repository.uki.ac.id Internet Source	1%
11	repository.uma.ac.id Internet Source	1%
12	www.scribd.com Internet Source	1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On