

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG**



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh :

Nama : MGS M HARIS AMMAR

NIM : 02022681721029

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG DIBUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG**

Oleh :

MGS M HARIS AMMAR
020226817211029

**Telah Disetujui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021**

Palembang, 2021

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Prof. Dr. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M NIP. 195404171981111001


**H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M
NIP. 195404171981111001**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


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

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

| | |
|---------------|--|
| Nama | : MGS. M. HARIS AMMAR |
| NIM | : 02022681721029 |
| Alamat | : Jalan Soekarno Hatta Lorong Garuda No 40 Palembang |
| Asal Instansi | : UNSRI |

Dengan ini menyatakan bahwa:

| | |
|---|---|
| 1 | Karya tulis Saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain. |
| 2 | Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian Saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing. |
| 3 | Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku / dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka. |
| 4 | Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka Saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah Saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku. |

Palembang, 26 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



s. M. Haris Ammar

NIM. 02022681721029

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**TANNGUNG JAWA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA
JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT DI KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG**

Diajukan Oleh:

Nama : MGS M HARIS AMMAR

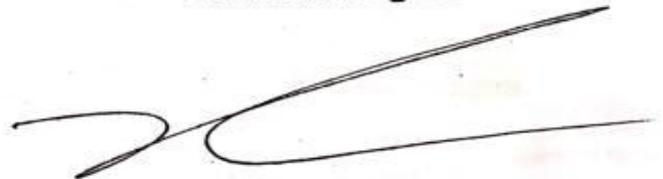
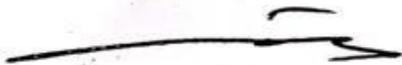
NIM : 02022681721029

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister
Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



**Prof. Dr. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M
NIP. 195404171981111001**

H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh :

**Nama : MGS M HARIS AMMAR
NIM : 02022681721029**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Jum'at, tanggal 28 Agustus 2020 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M (.....)

Sekretaris : H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H (.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum (.....)

Anggota 2 : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL (.....)

Anggota 3 : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum (.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah hirabbil allamin, puji syukur Penulis ucapkan kehadiran Allah S.W.T. karena tanpa rahmat dan ridhonya serta nikmat kesehatan, rezeki dan kemampuan Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul:

“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang”.

Selanjutnya, dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan Studi Penulis pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaiff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Tesis I;

5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
7. Bapak Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M., selaku Pembimbing Tesis Pertama yang telah banyak membantu, memberi bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis sampai selesainya Tesis ini serta kesabaran untuk membimbing dari awal penulisan.
8. Bapak H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N.,M.H., selaku Pembimbing Tesis Kedua yang telah banyak membantu dan solusi-solusi terbaik dalam penulisan Tesis ini sehingga penulis dapat tepat waktu dalam menyelesaikan Tesis ini
9. Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya
10. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada Penulis
11. Orangtua Penulis yang selalu penulis cintai dan banggakan, Mgs. H. M. Nasir dan Mamaku Hj Rukiyah, terima kasih yang tidak terkira atas doa, dukungan dan pengorbanan yang telah papa mama berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
12. R.M. Fauwaz Diradja, S.H., M.Kn yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.

13. Teman-teman satu angkatan dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

Selanjutnya pada kesempatan ini Penulis menyampaikan hormat dan penghargaan setinggi-tingginya kepada istri Putri Aprilia., , yang telah mendoakan, memotivasi dan memberikan dorongan Penulis dengan penuh kesabaran dan kasih sayang yang tiada henti. Semoga Allah S.W.T. melindungi serta melimpahkan rahmat dan kasih-Nya. Anak-anakku yang tercinta Msy. Nabila Arsylia.

Akhir kata semoga Tesis ini dapat berguna bagi Penulis khususnya dalam memberikan ilmu dan pengetahuan serta manfaat dalam membuatnya, dan bagi orang-orang yang membacanya pada umumnya.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,

Mgs.M.Haris Ammar

PERSEMBAHAN

Motto:

“Maka Sesungguhnya Bersama Kesulitan Itu Ada Kemudahan. Sesungguhnya Bersama
Kesulitan Itu Ada Kemudahan”

(QS Al Insyirah 5-6)

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

MGS. H. M. Nasir Halim

HJ. Rukiyah

Putri Aprilia

MSY. Nabila Arsylia

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah S.W.T. atas limpahan kasih dan sayangnya, sehingga Penulis dapat menyajikan Tesis yang berjudul:

“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang”.

Tesis ini memuat pokok-pokok bahasan yang meliputi ratio hukum Pemeriksaan sertifikat sebelum pembuatan akta otentik sesuai peraturan perundang-undangan, akibat bagi pejabat pembuat akta tanah apabila tidak melakukan sesuai prosedur dalam pembuatan akta tersebut, dan bagaimanakah sanksi hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dan akta otentiknya.

Tesis ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya Palembang. Dalam penyusunan Tesis ini tidak sedikit hambatan dan kesulitan yang Penulis hadapi, sehingga Penulis menyadari masih banyak kekurangan baik dari segi bahasa maupun isinya, namun demikian Penulis telah berusaha dengan segala daya dan upaya untuk menyelesaikan Tesis ini dengan maksimal.

kritik dan saran yang membangun agar Tesis ini maupun karya tulis ilmiah lainnya yang akan Penulis hasilkan, dapat bermanfaat bagi yang membutuhkannya.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above the printed name.

Mgs. M. Haris Ammar

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG

Oleh :

Haris Ammar, Achmad Romsan, Abdullah Hamid

Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli yang di buat dihadapannya harus dilakukan pemeriksaan di Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang yang bertujuan untuk memberikan, menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah, Untuk menjalankan perlindungan dan kepastian hukum tersebut dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam bentuk pembuatan Akta Otentik sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Tujuan penelitian ini untuk menganalisis Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang, untuk menganalisis Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang. Penelitian ini menggunakan penelitian Normatif adalah sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini Pendekatan Undang-undang, pendekatan konseptual, pendekatan sosiologi hukum, pendekatan sejarah hukum. hasil penelitian ini bahwa Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dalam Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya tidak dilakukan pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administrative, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

**Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pemeriksaan; Tanggung Jawab.
Pembimbing I, Pembimbing II,**

**Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M . H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H
NIP. 195404171981111001**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

ABSTRACT

The Responsibility of The Land Deed Official That Made Without Certificate Inspection at The National Land Agency of Palembang City

By :

Haris Ammar, Achmad Romsan, Abdullah Hamid

The legal responsibility of the Land Deed Official (PPAT) for the deed of sale and purchase made before him must be verified by National Land Agency of Palembang City which aims to provide, eliminate, or at least reduce the possibility of conflicts or disputes related to land, so that it can provide guarantees and protection to landowners, to carry out the protection and legal certainty, it is carried out by Land Deed Official that appointed by the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning in the form of making an Authentic Deed based on the Regulation of Land Deed Official Position, The purpose of this study were to analyze the legal responsibilities of Land Deed Official for the deeds of sales and purchase that made before him without a certificate inspection and to analyze the legal consequences of the deed of sale and purchase that made by the Land Deed Official at the office of Land Agency of Palembang City. This study used normative research as library research or document study because this study is carried out or aimed only for written regulations or other legal materials. The approach used in this research is the legal, conceptual, legal sociology, and legal history approach. The results of this study conclude that the regulation of the Land Deed Official, in the Laws and Regulations related to Land Deed Officials, it was regulated when a Land Deed Official was proven to have violated the deed he made without being examined while carried out its duty and position, could be given administrative sanctions, but it was not regulate the civil or criminal sanctions for Land Deed Official, so that if there were violations that meet civil and/or criminal offenses against the Land Deed Official, could be given civil sanctions based on Criminal Code and/or criminal sanctions based on Criminal Code.

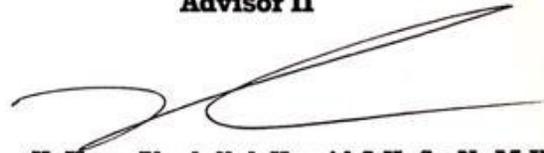
Keywords: Deed of sale & purchase; Land Deed Official (PPAT); Responsibility

Advisor I



Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M . H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H
NIP. 195404171981111001

Advisor II



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------|-----|
| HALAMAN PENGESAHAN..... | i |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | ii |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| PERSEMBAHAN..... | iv |
| ABSTRAK..... | v |
| ABSTRACT..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | vii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|--|----|
| A.... Latar Belakang | 1 |
| B.... Perumusan Masalah | 12 |
| C.... Tujuan Penelitian..... | 12 |
| D. Manfaat Penelitian | 13 |
| E. Kerangka Teori | 14 |
| 1.... <i>Grand Theory</i> | 14 |
| 2.... <i>Middle Range Theory</i> | 15 |
| 3.... <i>Applied Theory</i> | 19 |
| F. Kerangka Konseptual..... | 21 |
| 1....Tanggung Jawab..... | 22 |

| | |
|---|----|
| 2....Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 24 |
| 3....Akta Otentik..... | 26 |
| 4....Para Pihak..... | 27 |
| 5....Badan Pertanahan Nasional..... | 28 |
| 6....Pemeriksaan Sertifikat..... | 29 |
| G. Metode Penelitian | 30 |
| 1....Jenis Penelitian | 30 |
| 2....Sifat Penelitian..... | 31 |
| 3....Pendekatan penelitian..... | 31 |
| 4....Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian..... | 34 |
| 5....Teknik Pengolahan Bahan Penelitian..... | 39 |
| 6....Teknik Analisis Bahan Penelitian..... | 40 |
| 7....Teknik Penarikan Kesimpulan..... | 42 |

BAB II TINJAUAN UMUM

A. TINJAUAN UMUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

| | |
|--|----|
| 1....Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 44 |
| 2....Tugas Pokok, dan Kewenangan PPAT..... | 49 |
| 3....Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 58 |
| 4....Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta..... | 60 |
| 5. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat akta tanah yang baik..... | 66 |

B. TINJAUAN UMUM TERHADAP AKTA

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1....Pengertian Akta otentik..... | 72 |
| 2....Akta Pihak..... | 79 |
| 3....Akta Jual Beli..... | 82 |
| 4....Fungsi Akta Jual Beli..... | 83 |

C. TINJAUAN UMUM TERHADAP BADAN PERTANAHAN NASIONAL

| | |
|---|----|
| 1.. Badan Pertanahan Nasional..... | 84 |
| 2.. Tugas Badan Pertanahan Nasional..... | 84 |
| 3.. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional..... | 85 |

D. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1.. Pengertian Pemeriksaan..... | 87 |
| 2.. Norma Pemeriksaan Intern..... | 88 |

BAB III PEMBAHASAN

| | |
|---|-----|
| A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang | |
| 1. Tanggung Jawab Kode Etik..... | 92 |
| 2. Tanggung Jawab Hukum..... | 95 |
| B. Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang | |
| 1. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Formil..... | 98 |
| 2. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Materil..... | 102 |

| | |
|--|-----|
| C. Sanksi Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang..... | 106 |
| 1. Sanksi Secara Administratif..... | 109 |
| 2. Sanksi Secara Perdata..... | 110 |
| 3. Sanksi Secara Pidana..... | 116 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|--------------------|-----|
| 1. Kesimpulan..... | 121 |
| 2....Saran..... | 123 |

| | |
|----------------------------|------------|
| DAFTAR PUSTAKA..... | 125 |
|----------------------------|------------|

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada awalnya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan sebagainya.¹

Oleh sebab itu tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek . Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.².

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan

¹ Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. hlm 1.
Malang: Bayu Media

² *Ibid.*, hlm. 3.

wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut.³

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan
- d. Usaha dalam bidang Agraria tidak boleh bersifat monopoli
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. untuk kepentingan bersama.

Karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap nilai atau harga tanah. Oleh karena itu dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah. Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah maka Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 19, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

³ Jarot Widya Muliawan. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. hlm. 84. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta
4. kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
5. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk menjalankan perlindungan dan kepastian hukum tersebut maka Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam bentuk pembuatan Akta Otentik sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
 - e. pembagian hak bersama
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan
 - h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, sejauh pembuatan Akta Otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lain seperti Akta Jual beli yang diharuskan oleh Peraturan Undang-Undang dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus masyarakat secara

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

keseluruhan.⁵ Kewenangan PPAT telah diatur yang disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶

Akta Otentik merupakan alat bukti terkuat, yang salah satunya di buat oleh PPAT yang merupakan alat bukti yang mempunyai peranan penting dalam setiap

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

hubungan hukum dalam masyarakat seperti akta jual beli yang dibutuhkan dalam hal hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, dan lain-lain.

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa Akta Otentik makin meningkat sejalan dengan tuntutan akan kepastian hukum.⁷ Akta Otentik hanya dapat dibuat dihadapan PPAT, tapi juga dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.⁸ Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila akta tersebut memenuhi syarat-syarat:

1. Harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
2. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga *akta relaas acten*, yaitu akta yang berisikan berupa uraian PPAT yang dilihat, disaksikan, dan dibuat PPAT sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta PPAT. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.
3. Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga *akta partij acten* atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

⁷ H. Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. hlm. 19. Jakarta: Citra Aditya Bakti

⁸ *Ibid.*, hlm. 45.

4. Pejabatnya harus bewenang untuk maksud itu di tempat dimana akta tersebut dibuat.⁹

Salah satu upaya Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum dengan menjamin kepastian dan memberikan perlindungan hukum terhadap alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan oleh jabatan PPAT. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.¹⁰

⁹ *Ibid.*, hlm. 81.

¹⁰ Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. hlm.79. Jakarta: Intermesa.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.¹¹

Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta, tidak menutup kemungkinan PPAT Akan dipanggil sebagai saksi oleh pihak penyidik Polri (Polisi Republik Indonesia), meski ada yang berlanjut menjadi tersangka dan tidak menutup kemungkinan sebagai terdakwa. Dalam melakukan tugas profesionalnya seorang pejabat umum harus mempunyai integritas moral, dalam arti segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesionalnya.¹² Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Permasalahan tersebut bisa terjadi pada akta jual beli tanah bersertifikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan akta jual belinya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur akta jual beli tersebut. Pada saat ini seringkali dalam prakteknya PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai

¹¹ AbdulKadir Muhammad. 2001. *Etika Profesi Hukum*. hlm 58. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti

¹² *Ibid.* hlm. 70.

dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

Contoh-contoh pelanggaran yang sering terjadi dalam praktek pembuatan akta PPAT adalah:¹³

- a. Menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan cek bersih/pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang bertujuan :
 1. Memperoleh kepastian apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertipikat yang bersangkutan sesuai dengan bahan yang terdapat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.
 2. Memperoleh kepastian apakah sertifikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional..
 3. Memperoleh kepastian apakah hak atas tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara sengketa atau dibebani sita menjadi jaminan utang beban-beban lainnya.
 4. Untuk membuktikan bahwa dalam pembuatan akta PPAT telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan.
- b. Hanya melakukan cek lisan.
- c. Akta jual beli tidak dibacakan oleh PPAT secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar.
- d. Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak tidak secara bersamaan.

¹³ *Ibid.* hlm. 50.

- e. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta.
- f. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak.
- g. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.¹⁴

Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak berdasarkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif.

Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian PPAT maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan tanggung jawab baik secara moral maupun secara hukum. Akan tetapi Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT ,juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain.

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

¹⁴ *Ibid.* hlm. 68.

Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran para pihak terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*Nietigheid Van Rechtswege*) karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.

Dari beberapa isu hukum dan pertanyaan hukum diatas, peneliti tertarik untuk meneliti dan membahas mengenai sejauh manakah Undang-Undang mengatur mengenai tanggung jawab yang dibebankan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang dibuat dihadapannya tidak dilakukan sesuai pembuatan prosedur pembuatan akta PPAT dengan memamparkan kedalam tesis yang berjudul : TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT TANPA PEMERIKSAAN SERTIFIKAT DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang ?
3. Bagaimana Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini berdasarkan rumusan masalah diatas, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat dihadapannya tanpa dilakukan pemeriksaan sertifikat di kantor bpn kota Palembang jika terjadi sengketa dikemudian hari.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa

Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat dari hasil penelitian yang dilakukan ini dapat dibagi dalam 2 (dua) katagori, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi dan pengembangan dalam studi ilmu hukum khususnya berkaitan dengan pengetahuan terhadap tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum.

2. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini dapat menjadi kontribusi dalam pembuatan akta jual beli sesuai prosedur agar di kemudian hari tidak terjadi masalah kepada :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menjadi Pendoman PPAT harus teliti dan cermat dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli sehingga seorang PPAT terhindar dari masalah yang akan terjadi dikemudian hari.

b. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menjadi Pendoman Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih focus dalam pengawasan dan pengambilan keputusan terkait sanksi yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran (baik pelanggaran undang-undang maupun pelanggaran kode etik Profesi) senantiasa berpegang

teguh kepada amanat Undang-undang maupun Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c. Penjual Dan Pembeli

Menjadi Pendoman masyarakat sebagai penjual dan pembeli dalam memahami tentang peran dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya.

E. Kerangka Teori Penelitian

Secara teori, ada tiga landasan teori yang digunakan untuk topik penelitian yang disebut teori dasar/besar (*grand theory*), teori menengah (*middle range-theory*), dan teori aplikatif/terapan (*applied theory*).¹⁵ Oleh sebab itu Sebagai acuan penelitian tesis ini terhadap Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Di Kantor Bpn Kota Palembang. Teori yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Grand Theory

Dalam menganalisis suatu permasalahan maka diperlukan suatu teori umum yang biasa disebut dengan *Grand Theory* atau teori dasar. Dalam tulisan ini maka penulis menggunakan teori kepastian hukum sebagai teori dasar. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi untuk memberikan kepastian atas perbuatan hukum yang dilakukan pada suatu objek tanah.

¹⁵ Shidarta. 2016. *Pemosisian Landasan Teoritis Dalam Penelitian Hukum*. <http://business-law.binus.ac.id/2016/02/13/pemosisian-landasan-teoretis-dalam-penelitian-hukum/>

Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan”, sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”.¹⁶ Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁷

Menurut M Luthfan Hadi Darus Kepastian hukum adalah teori dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan Perundang-Undangan, kepatutan dan keadilan yang wajib dipatuhi PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang berhubungan dengan dengan segala tindakan dalam pembuatan akta otentik apakah telah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku.¹⁸

2. Middle Range Theory

Indonesia menganut hukum positif, sehingga segala suatu aturan harus tercatat demikian pula dengan suatu perjanjian yang harus dibuat secara otentik. Akta Pejabat Pembuat Tanah Merupakan suatu akta otentik. *Middle Range Theory* yang digunakan dalam tesis ini adalah mengenai Teori Fungsi Akta Sebagai Akta Otentik. Teori Fungsi Akta Sebagai Akta Otentik menjelaskan Pembuktian

¹⁶ Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan. 2008. *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*. Palembang: Universitas Sriwijaya, Hlm. 99.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm. 87.

¹⁸ M.Luthfan Hadi Darus. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. hlm. 44. Jakarta: UI Press.

dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.¹⁹

Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut di buat.²⁰ Tulisan di bawah tangan atau di sebut juga akta dibawah tangan di buat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.²¹ Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Dengan kesempurnaan akta sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau dirafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan

¹⁹ Pasal 1867 KUHPerdara: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

²⁰ Pasal 1868 KUHPerdara: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

²¹ Pasal 1874 KUHPerdara: Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik.²² Namun jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata²³ dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata²⁴) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*Pacta Sunt Servanda*).²⁵

Akta Otentik merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Ada dua syarat, yaitu syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kemudian syarat objektif, adalah syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan

²² Pasal 1875 KUHPerdata: Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.

²³ Pasal 1320 KUHPerdata: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

²⁴ Pasal 1338 KUHPerdata: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

²⁵ Habib Adjie. *Op.Cit.*, Hlm. 48-49.

dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.²⁶

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal Akta²⁷ dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan Akta²⁸ sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.²⁹ Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum.³⁰ Sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif.³¹

²⁶ *Ibid.*, Hlm. 52.

²⁷ Menurut Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris: Awal Akta atau Kepala Akta memuat: a. Judul Akta; b. Nomor Akta; c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; d. Nama lengkap dan kedudukan Notaris.

²⁸ Menurut Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris: Badan Akta memuat: a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

²⁹ Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan. Dikutip dari Habib Adjie, *Ibid.*, hlm. 53

³⁰ Akta Notaris yang batal demi hukum berarti akta tersebut termasuk *ex tunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap tidak pernah ada (*inexistence*). Dikutip dari Habib Adjie, *Ibid.*, hlm. 53

³¹ *Ibid.*, Hlm. 53-54.

Akta PPAT sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³²

3. Applied Theory

Applied Theory atau yang disebut teori terapan adalah teori penelitian yang bertujuan untuk memberikan solusi atas permasalahan tertentu secara praktis terhadap penerapan dalam kehidupan sehari-hari.³³ Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan suatu jabatan profesi yang berkaitan dengan peralihan hukum sehingga setiap akta yang dibuatnya akan memberikan suatu akibat hukum.

Teori terapan yang digunakan dalam tesis ini adalah mengenai teori pertanggungjawaban. Teori pertanggungjawaban menjelaskan seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu dan dapat dikenakan suatu sanksi terhadap perbuatannya yang bertentangan atau berlawanan hukum. Mengenai

³² *Ibid.*, Hlm. 55.

³³ Shidarta, "Pemosisian Landasan Teoretis Dalam Penelitian Hukum", diakses dari <https://business-law.binus.ac.id/2016/02/13/pemosisian-landasan-teoretis-dalam-penelitian-hukum> diakses pada tanggal 21 Agustus 2020 pukul 23.00.

pertanggungjawaban Pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig terdapat dua teori yang melandasi, yaitu :³⁴

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

Menurut Hans Kelsen di dalam teorinya yang membagi tanggung jawab hukum tersebut dalam 2 (dua) kategori, yakni:³⁵

- 1) Seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran sendiri di mana individu yang diwajibkan dan yang bertanggung jawab adalah identik, si calon pelanggar dianggap bertanggung jawab.

³⁴ Sonny Pungus .2010. Teori Pertanggungjawaban. URL <http://sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/teori-pertanggungjawaban.html>

³⁵ Hans Kelsen. 2008. *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. hlm 128 Bandung: Nusa Media.

- 2) Seseorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan orang lain, individu yang diwajibkan dan yang bertanggung jawab tidaklah identik.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawaban PPAT meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya.³⁶ Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri dan orang lain.³⁷ Dalam teori hukum perdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan mengganti kerugian tersebut. Sedangkan menurut teori pertanggungjawaban hukum pidana, tidak ada pidana tanpa kesalahan, artinya pertanggungjawaban diwajibkan ada karena adanya suatu kesalahan.³⁸ Apabila dihubungkan dengan penelitian ini, maka teori tanggung jawab digunakan untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang di buat dihadapannya tanpa dilakukan pemeriksaan di Kantor Bpn Kota Palembang.

F. Kerangka Konseptual Penelitian

Konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Teori konseptual terdiri dari beberapa

³⁶ Abdul Ghofur Anshori. 2013. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. hlm.34 Yogyakarta:UIN.Press.

³⁷ Muhamad Abdul Kadir. 2001 *Etika Profesi Hukum*. hlm.60. Bandung: Citra Aditya Bakti.

³⁸ Munir Fuady. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*. hlm. 13. Bandung: Citra Aditya Bakti.

susunan konsep, sehingga terbentuk suatu wawasan untuk dijadikan landasan, acuan, dan pedoman dalam penelitian atau penulisan yang didasarkan atau diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu. Kerangka konseptual sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda dan mempermudah pengertian di bawah ini dikemukakan penjelasan istilah yang digunakan antara lain

1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatu bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

³⁹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen*. hlm 48. Jakarta. Nusa Media

Peranan PPAT sangatlah penting dalam proses pendaftaran tanah. PPAT adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah. Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. dalam praktek seringkali terjadi, Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi ATR BPN guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya.⁴⁰

Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

PPAT dibagi ke dalam tiga kategori, yakni :⁴¹

⁴⁰ <https://teamtosca.wordpress.com/tag/teori/> diakses pada tanggal 1 Februari 2019. Pukul 21:00 Wib.

⁴¹ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani. 2012. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. hlm 37. Jakarta. Dunia Cerdas.

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum)
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa).
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan) Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan

Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tertentu tersebut meliputi :⁴²

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

⁴² *Ibid.* hlm. 87.

Dalam pembuatan akta otentik, maka ada persyaratan formal yang harus dipenuhi antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus di angkat untuk itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu. Sehingga dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku, aktanya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum.

3. Akta Otentik

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan pengertian akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang- undang ini. Berdasarkan pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa tentang penggolongan akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu:⁴³

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta *relas acten*, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat PPAT sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta PPAT. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.⁴⁴

Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta *partij acten* atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki

⁴³ H. Salim Hs. 2016. *Teknik pembuatan Akta PPAT*. hlm. 30. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 32.

oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut. Menurut pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan otentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat – syarat.⁴⁵

4. Para Pihak

Sudah menjadi pengertian umum bahwa hukum merupakan suatu sistem tertentu dalam menjalankan pelaksanaan atas serangkaian kekuasaan yang ada pada lembaga. Untuk menjalankan rangkaian kekuasaan tersebut telah disebutkan dibutukannya suatu hukum, suatu hukum tersebut juga membutuhkan subjek hukum sebagai suatu sarana dan prasarana atas terlaksananya hukum. Subjek hukum atau *rechts subyek* merupakan setiap orang yang memiliki kewenangan dan mempunyai hak dan kewajiban yang nantinya akan menimbulkan wewenang hukum atau *rechtsbevoegheid*, sedangkan arti kata wewenang hukum tersebut ialah subyek dari hak dan kewajiban. Subyek hukum merupakan segala sesuatu yang memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum serta cakap dalam masalah hukum. Subjek hukum merupakan pendukung hak menurut kewenangan atau kekuasaan yang nantinya akan menjadi pendukung sebuah hak.

Salah satu jenis subjek hukum ialah para pihak atau disebut manusia. Manusia sebagai subyek hukum memiliki hak dan mampu dalam menjalankan haknya oleh keberlakuan hukum yang berlaku. Keberlakuan hukum tersebut diatur dalam pasal 1 KUHperdata yang menyatakan bahwa untuk menikmati hak kewarganegaraannya

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 40.

tidak tergantung kepada hak kewarganegaraannya, dan setiap manusia pribadi sesuai dengan hukum cakap bertindak sebagai subjek hukum.⁴⁶

5. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah Kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang dalam Pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara. Dalam melaksanakan tugas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi:⁴⁷

1. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah.
2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad. 2008. *Hukum Perdata Indonesia*. hlm 1. Jakarta: Citra Aditya.

⁴⁷ <https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada tanggal 01 Januari 2019 pukul 00.30 wib

5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah.
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Rung.

6. Pemeriksaan Sertifikat

Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan.⁴⁸ Keamanan dan upaya untuk memberikan rasa aman terhadap kegiatan transaksi merupakan hal penting. Untuk itu pada pelaksanaan pemberian yang dilakukan oleh para pihak yang disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah , sudah semestinya dapat memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemberi dan penerima. Pada umumnya sebelum pelaksanaan jual beli atas tanah atau bangunan biasanya terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat tanah atau bangunan yang dijadikan objek dan selanjutnya yang akan dipasang balik nama. Pelaksanaan Eksaminasi atau pemeriksaan sertifikat yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut juga PPAT) pada Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas

⁴⁸ Chintya Agnisya Putri, "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa" Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018, hal.1

tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas pertanahan.⁴⁹

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik atas objek tersebut.⁵⁰

G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap bahan primer dan kemudian dilanjutkan dengan penelitian bahan sekunder.⁵¹ Penelitian hukum normatif ditujukan untuk menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis terkait asas-asas, doktrin-doktrin, dan norma hukum yang berkaitan pemeriksaan atau Eksaminasi.

⁴⁹ <https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada tanggal 01 januari 2019 pukul 00.01 wib

⁵⁰ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

⁵¹ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, Hlm. 6

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian eksplanatif yaitu penelitian ini gambaran mengenai hubungan sebab akibat menemukan penejelasan mengapa suatu kejadian atau gejala itu terjadi, dengan cara mengumpulkan data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.⁵²

Penelitian eksplanatif bertujuan untuk menjelaskan hubungan antara dua atau lebih gejala atau variabel. Penelitian ini bertitik pada pertanyaan dasar mengapa orang sering tidak puas hanya sekadar mengetahui apa yang terjadi, bagaimana terjadinya, tetapi juga ingin mengetahui mengapa terjadi. Penulis ingin menjelaskan sebab terjadinya suatu peristiwa. Untuk itu perlu diidentifikasi berbagai variabel di luar masalah untuk mengkonfirmasi sebab terjadinya suatu masalah.⁵³

3. Pendekatan Penelitian

Adapun beberapa pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian tesis ini adalah:⁵⁴

1) Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*).

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan mengenai Tanggung Jawab

⁵² Bambang Prasetyo. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif*. hlm. 43. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

⁵³ *Ibid.*, hlm. 44.

⁵⁴ H. Salim dan Erlies Septiana. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. hlm. 38. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanpa dilakukan pemeriksaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah. Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁵⁵

Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁵⁶

Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari ratio legis dan dasar ontologis lahirnya Undang-Undang tersebut. Dengan mempelajari ratio legis dan dasar ontologis suatu Undang-Undang, peneliti sebenarnya mampu mengungkap kandungan filosofis yang ada di belakang Undang-Undang itu. Memahami kandungan filosofis yang ada di belakang Undang-Undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara Undang-Undang dengan isu yang dihadapi.⁵⁷ Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji akibat hukum yang terkait dengan Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual beli tanpa

⁵⁵ *Ibid.* hlm. 93.

⁵⁶ *Ibid.* hlm. 93-94.

⁵⁷ *Ibid.* hlm. 100

dilakukan pemeriksaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual Digunakan untuk memahami perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang ada hubungannya dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli tanpa dilakukan eksaminansi, “Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menentukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan. Pemahaman ini merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang di hadapi.⁵⁸

3) Pendekatan Sosiologi Hukum (*Legal Sociology Approach*)

Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan yang dilakukan secara langsung melalui wawancara dilapangan kepada pihak yang berkompeten. Pendekatan sosiologi merupakan pendekatan yang dilakukan langsung melalui wawancara kepada pihak yang berkompeten. Pendekatan sosiologi mempunyai kegunaan dalam mengkaji penalaran tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan mengenai proses pembuatan akta jual beli.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Op.Cit.*, hlm. 177-178.

4) Pendekatan Sejarah Hukum (*Legal Historical Approach*)

Pendekatan sejarah yang dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu.⁵⁹ Penggunaan pendekatan ini guna untuk mengetahui filosofi yang memengaruhi perkembangan PPAT dalam menjalankan tugasnya membantu sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diletakkan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam prosedur pembuatan akta otentik di Indonesia khususnya Kota Palembang.⁶⁰

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

a. Bahan Penelitian Kepustakaan

Teknik pengumpulan dalam penelitian ini yaitu studi kepustakaan. Studi kepustakaan dipergunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa buku-buku atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal maupun melalui naskah resmi yang ada dan diperlukan sumber-sumber penelitian.

⁵⁹ H Salim dan Erlies Septiana. *Op. Cit.*, hlm. 126.

⁶⁰ Winner Siregar, *Op.Cit.*, hlm 90.

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.⁶¹

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai *otoritas*. Bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Undang-Undang.⁶² Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, diantaranya:

- 1) Pancasila;
- 2) Undang-Undang Dasar 1945;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan PPAT
- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 7) Kode Etik PPAT
- 8) Peraturan lainnya yang berhubungan dengan Akta PPAT.

2. Bahan Hukum Sekunder

⁶¹ H Salim dan Erlies Septiana, *Op. Cit.*, hlm 45.

⁶² Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. hlm. 124. Jakarta : Universitas Indonesia.

Bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer, seperti literatur, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian ataupun pendapat ahli hukum,⁶³ Jurnal Ilmiah, Internet dan lainnya yang berhubungan dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Tanpa Eksaminasi di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer Dan Sekunder Seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan lain-lain yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini yaitu mengenai berkaitan mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat akta jual beli yang yang tanpa dilakukan eksaminasi di kantor ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.⁶⁴

b. Bahan Penelitian Lapangan

⁶³ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Hlm. 52.

⁶⁴ *Ibid.* hlm. 14-15.

Pengumpulan bahan penelitian lapangan dalam tesis ini terdapat dua macam, yaitu :⁶⁵

1. Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*)

Penelitian ini menggunakan bahan penelitian empiris berupa penelitian kualitatif, yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah teknik mengumpulkan bahan yang diperoleh secara Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*) yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (guide) wawancara dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.⁶⁶

Bahan penelitian lapangan melalui wawancara dengan beberapa *guided interview* yang dianggap sebagai metode paling efektif dalam pengumpulan bahan penelitian di lapangan.⁶⁷ Seperti diketahui bahwa di Kota Palembang Terdapat 182 Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶⁸ Penulis hanya mengambil sampling sebanyak 10 % yaitu 18 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam mengumpulkan data penulis melakukan interview secara mendalam (*In-Depth Interview*) dengan menggunakan alat perekam. Hasil

⁶⁵Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hlm. 226.

⁶⁶ Burhan Ashofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 89.

⁶⁷ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum dan Praktek*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 103.

⁶⁸Jumlah ini berdasarkan data online jumlah PPAT yang terdaftar di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang diunduh melalui <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Daftar-Ppat>

dari rekaman di transmisikan kedalam tulisan yang di olah dan di opinikan berdasarkan kepentingan penulisan.

Dengan menerapkan teknik sampling yaitu teknik *sampling non probablitas* adalah suatu teknik pengambilan sampling di mana setiap manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel hanya saja jumlah subjek atau orang-orang yang akan diteliti telah ditentukan terlebih dahulu.⁶⁹ maka cara pengambilan sample ini menggunakan *purposive sampling*. Cara untuk mendapatkan informasi dari responden yang akan dituju dengan *purposive sampling*, penarikan wawancara yang bertujuan untuk mendalami permasalahan yang menjadi objek penelitian yang diperoleh langsung dari responden yang berkaitan dengan penulisan Tesis ini yaitu :

1. Kepala Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang
2. Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang.

2. Observasi

Pengamatan atau observasi berupa kemampuan peneliti dari segi motif, kepercayaan, perhatian, perilaku tak sadar, kebiasaan dan sebagainya. Metode observasi ini dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan penelitian

⁶⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 103.

dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti untuk mendapatkan hasil yang diinginkan. bahan penelitian yang di observasi dapat berupa gambaran tentang sikap, kelakuan, perilaku, tindakan, keseluruhan interaksi antara manusia dan juga dapat berupa interaksi dalam suatu organisasi atau pengalaman para anggota dalam berorganisasi.⁷⁰

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Selanjutnya bahan-bahan hukum yang diperoleh tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi atau mengelompokkan bahan-bahan hukum melalui proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan, menata dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut. ⁷¹

Mengacu pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum menurut Van Hoecke.⁷² Pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam dua tataran, yaitu:

a. Tataran Teknis

Tataran teknis, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi

⁷⁰ J. R. Raco, 2010, *Penelitian Kualitatif Jenis dan Karakteristik dan Keunggulannya*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm 112-113

⁷¹ Ali Zainudin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. hlm. 147. Jakarta: Sinar Grafika.

⁷² Bernard Arief Sidaharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. hlm. 39. Bandung : Mandar Maju.

dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Tataran Teleologik, yaitu sistematisasi Peraturan Hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis, sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan bahan tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah bahan terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan.

Secara teoritis terdapat empat cara penafsiran hukum sebagaimana diuraikan didalam tulisan yaitu :⁷³

a. Penafsiran Otentik

⁷³ J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, 1962, *Peladjaran Hukum Indonesia*, Jakarta : Gunung Agung, hlm.11-12.

Penafsiran Otentik adalah penafsiran yang di dapat dari Undang-Undang terutama Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

b. Penafsiran Gramatikal

Menurut arti perkataan (istilah) atau biasa disebut Penafsiran Gramatikal. Antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang erat sekali. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendaknya. Karena itu, pembuat Undang-Undang yang ingin menyatakan kehendaknya secara jelas harus memilih kata-kata yang tepat. Kata-kata itu harus singkat, jelas dan tidak bisa ditafsirkan secara berlainan.⁷⁴

b. Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis, penafsiran terhadap Undang-Undang, karena Undang-Undang suatu negara merupakan kesatuan, artinya peraturan tersebut dapat ditafsirkan seolah-olah ia berdiri sendiri. Pada penafsiran peraturan Undang-Undang selalu harus diingat hubungannya dengan peraturan Undang-Undang lainnya. Penafsiran sistematik tersebut dapat menyebabkan, kata-kata dalam Undang-Undang diberi pengertian yang lebih luas atau yang lebih sempit daripada pengertiannya dalam kaidah bahasa yang biasa. Hal yang pertama disebut penafsiran meluaskan dan yang kedua disebut penafsiran menyempitkan.⁷⁵

⁷⁴ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. hlm. 170. Jakarta.: Sinar Grafika.

⁷⁵ *Ibid.* hlm. 172.

c. Penafsiran Teleologi

Penafsiran Teleologi merupakan penafsiran terhadap etika hukum yang berusaha menetapkan berbagai sikap dan pola perilaku ideal yang seharusnya dimiliki oleh manusia yang taat pada aturan hukum sehingga dapat memberikan penilaian sekaligus memberi norma sebagai dasar kerangka tindakan yang akan diputuskan atau diambil oleh manusia itu sendiri. Penafsiran Teleologi terjadi apabila makna Undang-Undang itu ditetapkan berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Peraturan Undang-undang disesuaikan dengan hubungan dan situasisosial yang baru. Ketentuan Undang-Undang yang sudah usang digunakan sebagai sarana untuk memecahkan atau menyelesaikan sengketa yang terjadi sekarang. Analisis bahan-bahan hukum terhadap peraturan Undang-Undang yang ada relevansinya dengan pengaturan hukum mengenai Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Di Kantor Atr Bpn Kota Palembang.⁷⁶

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan logika berfikir *deduktif*, yaitu penalaran hukum yang berlaku umum pada kasus individual dan konkrit (persoalan hukum faktual yang konkrit) yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkritisasi (hukum), nilai-nilai hukum, asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma

⁷⁶ *Ibid.* hlm. 180.

hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dikonkritisasi (dijabarkan) dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkrit yang dihadapi.⁷⁷

Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seseorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Sehingga dapat dijelaskan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang

⁷⁷ *Ibid.* hlm 201.

menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari pasal 1869 BW.⁷⁸

Setiap orang mengakui dan mempercayai isi akta otentik tersebut sebagai benar adanya, karena memuat keterangan pejabat publik yang sah menurut undang-undang. Kebenaran isinya cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bagi pihak-pihak, ahli waris, dan orang yang mendapat hak darinya, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs, complete evidence*), tetapi masih dapat dilumpuhkan oleh pembuktian lawan. Terhadap pihak ketiga, akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas (*vrij bewijs, free evidence*) yang memiliki arti bahwa penilaiannya diserahkan pada kebijaksanaan majelis hakim.⁷⁹

Ketentuan pasal 38 ayat (1) UUJN Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa setiap Akta Notaris terdiri atas, diantaranya sebagai berikut :⁸⁰

1. Awal Akta atau kepala Akta
 - a. Judul Akta

⁷⁸R. Soeroso. 2010. **Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum. Hlm. 6.** Jakarta : Sinar Grafika.

⁷⁹Abdulkadir Muhammad. 2012. **Hukum Acara Perdata Indonesia. Hlm. 131.** Bandung: Citra Aditya Bakti.

⁸⁰Herlien Budiono. 2014. **Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris. Hlm. 15.** Bandung: Citra Aditya Bakti.

Judul Akta, seperti risalah rapat, jual beli bangunan, pendirian perseroan komanditer, dan kuasa menjual tidak diharuskan dalam peraturan jabatan notaris, tetapi menurut UUJN, merupakan bagian yang ada pada awal atau kepala akta. Di dalam penyelenggara protokol notaris, judul akta selalu dimuat di dalam repertorium atau klapper. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa sebuah perjanjian, baik yang mempunyai satu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama, maka harus tunduk pada peraturan umum mengenai perjanjian. Undang-undang mengenal adanya perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Dengan demikian, jika suatu akta adalah perjanjian bernama, judul akta seyogyanya sesuai dengan perjanjian bernama yang dimaksud. Usahakan untuk perjanjian yang tidak bernama atau perjanjian campuran agar isi aktanya mengandung muatan sesuai dengan judul akta.

a. Nomor Akta

Nomor akta ialah bagian yang harus dimuat pada bagian awal/kepala akta dan sudah merupakan kebiasaan di dunia kenotariatan. Judul dan nomor akta sebenarnya bukan syarat mutlak yang harus dipenuhi agar akta tersebut menjadi akta otentik. Fungsi nomor akta adalah lebih pada urutan pembuatan akta serta memberi manfaat akan kemudahan mencari akta di dalam repertorium. Nomor akta juga dicantumkan di dalam klapper bersamaan dengan judul akta.

b. Jam, Hari, Tanggal, Bulan, dan Tahun

Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun harus dimuat di bagian awal/kepala akta dan merupakan salah satu syarat agar suatu akta merupakan akta otentik.

c. Nama Lengkap dan Tempat kedudukan notaris

Awal akta atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan notaris, baik untuk akta pihak (partij) maupun akta berita acara (relaas). Pada bagian awal/kepala akta, sifat kalimat seyogyanya adalah konstatif karena bertujuan menyatakan faktanya, seperti jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun.⁸¹

2. Badan Akta

Di antara kepala dan penutup akta terdapat badan akta, yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap di dalam akta pihak atau keterangan-keterangan dari notaris mengenai hal yang disaksikannya atas permintaan dari yang bersangkutan untuk akta relaas. Termasuk komparisi dan premisse dimuat di badan akta.⁸²

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili.
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.

⁸¹ *Ibid.*, Hlm 14.

⁸² Herlien Budiono. 2013. **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan.** Hlm. 272. Bandung: Citra Aditya Bakti.

d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3. Akhir atau Penutup Akta

Bagian akhir akta atau penutup akta menurut Pasal 38 ayat (4) Undang-Undang Jabatan Notaris dahulu pasal 28 ayat (5) Peraturan Jabatan Notaris merupakan bagian dari akta yang memuat keterangan dari notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat serta selanjutnya keterangan mengenai para saksi, di hadapan siapa akta dibuat, dan akhirnya tentang pembacaan dan penandatanganan dari akta itu. Menurut pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Jabatan Notaris jo. Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris (dahulu diatur ketentuan Pasal 28 ayat (7) Peraturan Jabatan Notaris) adanya pembacaan dan penandatanganan akta harus dinyatakan dengan tegas pada akhir/penutup akta. Bahasa yang bersifat konstatif sebaiknya digunakan pada bagian penutup akta.⁸³ Dapat dikatakan bahwa akhir atau penutup akta memuat :⁸⁴

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf I atau pasal 16 ayat (7).
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.

⁸³ *Ibid.*, **Hlm 277.**

⁸⁴ Sjaifurrachman & Habib Adjie. *Op. Cit.* **Hlm 111.**

- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Berdasarkan bentuknya, akta dibagi menjadi 2 (dua) yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, dasar hukumnya terdapat di dalam pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan. Perbedaan yang mendasar antara akta otentik dan akta dibawah tangan yaitu cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut.

Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Kewenangan utama dari notaris yaitu membuat akta otentik, suatu akta dapat memiliki otensitasnya sebagai akta otentik maka harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata, yaitu :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (tenberstaan) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan Notaris sebagai pejabat umum.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (comparanten).
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang Notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika Notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Menurut pendapat yang umum mengenai keabsahan akta otentik mempunyai dua bentuk yaitu : ⁸⁵

1. Akta pejabat *ambtelijke acte* atau *verbal acte*

Akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan didalam akta, ciri khas yang nampak pada akta pejabat, yaitu tidak adanya komparisi dan notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta ini. Notaris juga dilarang melakukan suatu justifikasi (penilaian) sepanjang pembuatan akta pejabat, contoh akta berita acara lelang, akta risalah rapat

⁸⁵Sjaifurrachman & Habib Adjie. *Op.Cit.* Hlm 109.

umum pemegang saham, akta penarikan undian, akta protes non akseptasi atau protes non pembayaran (pasal 143 b KUH Dagang).

2. Akta Pihak

Yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas dari akta ini adanya komparasi atas keterangan yang menyebutkan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta. Misalkan: akta pihak/penghadap, jual beli, sewa-menyewa, pendirian perseroan terbatas, koperasi/yayasan, pengakuan hutang dan lain sebagainya.

Pada akta ambtelijk tidak selalu terdapat kekuatan bukti material, setiap orang dapat menyangkal kebenaran isi akta otentik, asalkan dapat membuktikannya. Apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan pejabat publik hanya berdasar pada apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akan tetapi, pada akta partai selalu terdapat kekuatan bukti material dan merupakan alat bukti sempurna. Pada akta partai, kebenaran isi akta otentik ditentukan oleh pihak-pihak dan pejabat publik menerangkan

seperti yang dilihat, didengar, dan diketahui dari pihak-pihak yang bersangkutan.⁸⁶

Dalam akta pejabat (*ambtelijke acte* atau *verbal acte*), akta ini masih sah sebagai suatu alat pembuktian apabila ada satu atau lebih diantara penghadapnya tidak menandatangani sepanjang notaris menyebutkan sebab-sebab atau alasan pihak tidak menandatangani. Sedangkan dalam akta pihak (*partij acte*) akan menimbulkan akibat yang lain, sebab apabila dalam akta pihak (*partij acte*) salah satu pihak tidak menandatangani aktanya, misalnya dalam perjanjian kerjasama dan sewa menyewa, maka tidak menandatanganinya salah satu pihak dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian itu, kecuali apabila tidak menandatanganinya itu berdasarkan atas alasan yang kuat, terutama dalam bidang fisik, seumpamanya ia tidak pandai menulis tetapi menaruh cap jempol, atau karena tangannya sakit, alasan seperti itu harus dicantumkan dengan jelas oleh notaris dalam akta yang bersangkutan.⁸⁷

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan atau nilai pembuktian, yaitu sebagai berikut :⁸⁸

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

⁸⁶Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm. 133.

⁸⁷Sjaifurrachman & Habib Adjie. *Op. Cit.* Hlm. 110.

⁸⁸Salim HS. 2015. **Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta).** Hlm. 30. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik, sebagaimana diatur dalam pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta otentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum (notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta ini membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir
- d. Kebenaran tempat dimana akta itu dibuat

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan akta ini membuktikan bahwa isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam pasal 1870, pasal 1871, dan pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan

yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.

Apabila ternyata benar bahwa keterangan jumlah dalam akta otentik itu palsu, majelis hakim dapat memerintahkan agar akta otentik tersebut dikirim ke kejaksaan untuk dituntut perkara pidana, sedangkan untuk perkara perdatanya ditunda sampai selesai perkara pidana. Insiden dalam pembuktian dengan akta otentik seperti ini dapat terjadi, baik atas inisiatif pihak yang bersangkutan maupun dari pihak majelis hakim.⁸⁹

3. Akta Jual Beli

Akta dalam arti terluas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu.

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

⁸⁹ Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm. 133.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹⁰

4. Fungsi Akta Jual Beli

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya.

Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Prof. Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.

Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang

⁹⁰ Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Hlm. 358. Bandung: Citra Aditya Bakti

melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

E. Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga Pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas Pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

2. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pemeriksaan, pengukuran, dan pemetaan
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
- f. .Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukunganadministrasi kepada seluruh unit organisasi dilingkungan BPN
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidangpertanahan
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.⁹¹

3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas–tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam,yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang

⁹¹ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor. 20 Tahun 2015

utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya di bidang pertanahan.

Untuk melaksanakan haknya itu, Negara Republik Indonesia diberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka dalam rangka pembaharuan hukum agrarian hak-hak atas tanah tersebut perlu diseragamkan sesuai sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak-hak tanah yang belum sesuai

dengan UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan UUPA. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.⁹²

Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu, dalam menggunakan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan mencegah kerusakan.⁹³

F. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan

1. Pemeriksaan

a. Pengertian Pemeriksaan

Secara umum pengertian pemeriksaan adalah proses perbandingan antara kondisi dan kriteria. Kondisi yang dimaksud disini adalah kenyataan yang ada atau keadaan yang sebenarnya yang melekat pada objek yang diperiksa. Sedangkan kriteria adalah tolak ukur, yaitu hal yang

⁹² Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, hlm. 92-93

⁹³ Ibid.

seharusnya terjadi atau hal yang seharusnya melekat pada objek yang diperiksa.

Menurut Mulyadi, definisi pemeriksaan adalah : “Suatu proses sistematis untuk memperoleh dan mengvaluasi bukti secara objektif mengenai pernyataan tentang kejadian ekonomi, dengan tujuan untuk menetapkan tingkat kesesuaian antara pernyataan tersebut dengan kriteria yang telah ditetapkan, serta penyampaian hasil-hasilnya kepada pemakai yang berkepentingan”.⁹⁴

Pemeriksaan dilakukan dalam rangka pengendalian suatu kegiatan yang dijalankan oleh suatu unit usaha tertentu. Oleh karena itu, pemeriksaan merupakan bagian dari pengawasan sedangkan pengawasan merupakan bagian dari pengendalian. Suatu pengawasan akan menghasilkan temuan-temuan yang memerlukan tindak lanjut. Apabila keseluruhan tindak lanjut itu dilaksanakan, maka keseluruhan pekerjaan tersebut merupakan pengendalian. Akan tetapi bila mana tindak lanjut tidak dilaksanakan maka tetap dinamakan pengawasan.

b. Norma Pemeriksaan Intern

Profesional pemeriksaan intern merupakan bagian dari organisasi yang integral dan menjalankan fungsinya berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan oleh dewan manajemen senior oleh manajemen senior atau dewan direksi, pernyataan tentang tujuan, tanggung jawab bagian pemeriksaan intern yang disetujui oleh manajemen senior dan diterima

⁹⁴ Indra Bastian, 2012, *Pemeriksaan Pertanggungjawaban Pemerintah*, Jakarta, Selemba Empat, hlm. 40.

oleh dewan direksi wajib konsisten dengan kodifikasi yang berupa Norma Praktek Profesional Pemeriksaan Intern.

Profesional pemeriksaan intern menurut Hiro Tugiman dalam bukunya Standar Profesional Audit Internal, adalah sebagai berikut

1. Independensi

Pengertian independen menurut Mulyadi dalam bukunya Auditing, adalah sebagai berikut :

“Standar umum yang kedua mengatur sikap mental independen auditor dalam menjalankan tugasnya. Independensi berarti sikap mental bebas dari pengaruh, tidak dikendalikan oleh pihak lain, tidak tergantung pada orang lain. Independensi juga berarti adanya kejujuran dalam arti auditor dalam mempertimbangkan fakta dan adanya pertimbangan yang objektif tidak memihak dalam arti auditor dalam merumuskan dan menyatakan pendapatnya”.(2002:26)

Pengertian independen Menurut Hiro Tugiman dalam bukunya Standar Profesional Audit Internal adalah sebagai berikut :

”Para auditor intern dianggap mandiri, apabila dapat melaksanakan (independen) para auditor internal dapat memberikan penilaian yang tidak memihak dan tanpa prasangka hal mana sangat diperlukan atau penting bagi pemeriksaan sebagai mana mestinya”. Auditor intern harus mandiri dan terpisah dari berbagai kegiatan yang diperiksanya para auditor intern dianggap mandiri apabila

dapat melaksanakan pekerjaannya secara bebas dan objektif. Hal ini dapat di peroleh melalui status organisasi dan sikap objektif para auditor intern.

1. Status Organisasi

Status organisasi unit pemeriksaan intern haruslah memberikan keleluasan untuk memenuhi atau menyelesaikan tanggung jawab pemeriksaan yang diberikan

2. Objektivitas

Para pemeriksa intern atau auditor intern haruslah melakukan pemeriksaan secara objektif. Objektivitas adalah sikap mental yang bebas yang harus dimiliki oleh pemeriksa intern dalam melakukan pemeriksaannya.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa sikap objektif akan memungkinkan dan tidak akan membuat penilaian yang kualitasnya diragukan para auditor intern dan tidak boleh ditempatkan dalam suatu keadaan yang membuat mereka tidak dapat melaksanakan penilaian profesional yang objektif..⁹⁵

⁹⁵ mangihot.blogspot.com/2017/01/pengertian-pemeriksaan.html dikutip pada tanggal 15 mei 2019 pukul 10:44 wib

BAB III

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang.

1. Tanggung Jawab Kode Etik

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta jual beli haruslah berdasakan kode etik Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan,

melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.⁹⁶

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.

Pasal 1 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari Akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁹⁷

⁹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

⁹⁷ G.H.S Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. **Hlm. 41**. Jakarta: Erlangga

Dikaitkan dengan Pasal 3 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pendaftaran tanah bertujuan :

“ Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan ”.

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan seorang PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli tanah sampai dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Palembang harus melawati proses yang seperti dijelaskan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Adapun penjelasan yang disampaikan oleh L.E.B.S, sebagai Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang kepada penulis, tahapan-tahapan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT, terdiri dari : ⁹⁸

⁹⁸ Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah ,Kantor PPAT Palembang, 12 Mei 2019

1. Tahap Eksaminasi Atau Pemeriksaan di Badan Pertanahan Nasional

Terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertipikat yang asli di Kantor Pertanahan untuk menyesuaikan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dan keamanan pada objek tanah tersebut.

2. Tahapan Eksaminasi Di Lapangan

Tahap pemeriksaan ke lapangan harus dilakukan agar fakta dan data di Badan Pertanahan Nasional sesuai dan konkrit, karena pada kenyataannya banyak terjadi masalah sengketa tanah Kota Palembang.

Selain hal itu, untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan

" Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku "

Adapun hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berhubung yang diperoleh dan informasi adalah sama maka kesimpulan yang dapat dikemukakan

“ Kami selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melakukan pemeriksaan pada objek tanah tersebut karena akta yang kami buat sangat besar tanggung jawabnya sampai seumur hidup karena apabila suatu saat terjadi masalah pada akta tersebut maka akan di pertanggung jawabkan walaupun masa jabatan telah berakhir “⁹⁹

Jika ketentuan Pasal 37 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi namun tetap dijalankan oleh PPAT dan di kemudian hari terjadi sengketa yang harus diselesaikan di sidang pengadilan, maka apabila dipersidangan terbukti adanya ketentuan Pasal 37 ayat 1 yang tidak dipenuhi dengan sebenarnya, maka PPAT tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bisa dikenakan sanksi.

2. Tanggung Jawab Hukum Secara Keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta jual beli, tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi

⁹⁹ Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah , D.S, A.S, L.M.S, B.D, H.W.S, R.I, A.F, F.D, L.E.B.S, DAN D.A Kantor PPAT Kota Palembang, 11 Juni 2019

apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan

melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan.¹⁰⁰

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.¹⁰¹

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang

¹⁰⁰ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Lakhsang Mediatama, Cet. Ke-2, 2012, hal. 70

¹⁰¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia*, 2003, hal. 117

menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu dan mengganti kerugian itu.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atasdelikyaitua.

- a. Pertanggung jawaban atas perugian yang di sengaja
- b. Pertanggung jawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja
- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat PPAT Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang

1. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Formil.

Adapun unsur-unsur atau syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang dirumuskan sebagai berikut.¹⁰²

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak dipenuhi unsur tersebut maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik
2. Akta itu harus dibuat oleh dan dihadapan ten overstaan seorang Pejabat Umum. Akta otentik tidak saja dapat dibuat dihadapan Notaris, tapi juga dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Pengertian berwenang disini meliputi berwenang terhadap orangnya,

¹⁰² G.H.S Lumbun Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 201.

berwenang terhadap aktanya, berwenang terhadap waktunya, berwenang terhadap tempatnya. Pasal 1869 KUHPerdara merumuskan:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupannya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan”.

Artinya suatu akta tidak mempunyai kekuatan bukti otentik dan hanya mempunyai kekuatan bukti dibawah tangan apabila:

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu
- b. Pejabat umum tidak mampu atau tidak cakap untuk membuat akta itu
- c. Cacat dalam bentuknya

Pengertian kata “bentuk” dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara, menurut pendapat peneliti tidak saja pengertian bentuk dalam arti fisik, tapi juga pengertian bentuk dalam arti yuridis, sehingga pengertian bentuk dalam pasal-pasal tersebut dapat dimaknai sebagai prosedur pembuatan akta otentik sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik.¹⁰³

Adapun dalam prakteknya pelanggaran terhadap prosedur dan persyaratan formil pembuatan akta PPAT dalam hal yaitu

¹⁰³ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan ketiga, Refika Aditama, Bandung, hlm.147.

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah belum melakukan cek bersih atau pemeriksaan kesesuaian data Kantor Pertanahan, akan tetapi penandatanganan akta jual beli telah dilakukan. Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPNo. 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah :

“ Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebihdahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan “.

Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat palsu atau sertifikat ganda atau sertifikat asli tapi palsu (Aspal). Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah dimana ternyata yang dijual bukan milik penjual yang berhak.¹⁰⁴ PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

- b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak (penjual dan pembeli) tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT dan atau di hadapanPPAT yang menandatangani akta jual beli. Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPNo. 24 Tahun

¹⁰⁴ J. Andy Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, Cet. Ke-2, 2012, hal. 59

1997 Tentang Pendaftaran Tanah : “Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Artinya proses pembuatan akta jual beli hingga penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli harus dilakukan dengan dihadiri para pihak dalam waktu yang bersamaan. Akan tetapi ada kalanya persyaratan ini tidak dilakukan, dimana salah satu alasannya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta.

Pemeriksaan sertifikat dalam kegiatan pemindahan hak atas tanah, merupakan unsur utama yang wajib dilakukan. Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan Pemeriksaan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.¹⁰⁵ Peran analisa dan menelaah lebih lanjut tentang fungsi Pemeriksaan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi subjek

¹⁰⁵ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm.55.

hukum dan bentuk perlindungan hukum bila pengecekan tidak sesuai prosedur.¹⁰⁶

Bahwa fungsi Pemeriksaan sertifikat bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi subjek hukum. Adanya aturan yang mengatur pemeriksaan ini merupakan bentuk perlindungan subjek hukum. Bila Pemeriksaan tidak sesuai prosedur yang berlaku dengan aturan yang ada, maka hal tersebut dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan yang dalam hal pengikatan.¹⁰⁷

2. Akibat Hukum Penyimpangan Terhadap Syarat Materil.

Adapun yang berkaitan dengan penyimpangan terhadap syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT baik menyangkut subyek maupun obyeknya. Faktor lain pembatalan sebagaimana dimaksud adalah ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara

Sahnya suatu perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu :¹⁰⁸

¹⁰⁶ <http://birojasa-bekasi.com/2017/10/06/manfaat-pengecekan-sertifikat-merupakan-perindungan-bagi-konsumen-kreditur/> Diunduh Pada Hari Jumat Tanggal 14 Juni 2019.

¹⁰⁷ *Ibid*

¹⁰⁸ Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta:Intermasa,2001, hal. 17

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu dan
- d. Kausa yang halal atau tidak terlarang.

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota tersebut menunjukkan bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan tersebut secara bersama-sama. Tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota tersebut, mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif, karena mengenai orang orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, dan jika syarat subyektif dilanggar, maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif, karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar, maka akta batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, cacat dalam perjanjian diancam kebatalan baik dalam bentuk dapat dibatalkan maupun batal demi hukum

Pembatalan suatu akta PPAT yang tidak memenuhi syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT bisa dibedakan menjadi 2 terminologi yang mempunyai konsekuensi yuridis, yaitu.¹⁰⁹

1. Voidable yaitu Bila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.
2. Null and Void yaitu Dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada, apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Adapun syarat materil yang menjadi acuan dalam Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang tugas dan jabatan, yaitu PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli apabila :¹¹⁰

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftaryang ada di Kantor Pertanahan.

¹⁰⁹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520> Diunduh pada hari Jumat, 14 Juli 2017, Pkl.21.45WIB

¹¹⁰ Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2.
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya atau. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penyimpangan terhadap syarat materil (subyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dimintai pembatalan oleh pihak yang tidak cakap dan/atau wakilnya yang sah, sehingga salah satu pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga, dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelahnya. Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPerdara menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa kebendaan dan orang-orang yang dipulihkannya sama seperti keadaan sebelum perjanjian itu dibuat. Jadi perjanjian yang telah di buat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

C. Sanksi Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapannya Tanpa Dilakukan Pemeriksaan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang

Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai konsekuensi dari tindakan tersebut. Delik adalah suatu kondisi di mana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. Jadi, adalah delik kriminal jika mempunyai sanksi kriminal, dan adalah suatu delik perdata jika mempunyai suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya.¹¹¹

¹¹¹ Hans Kelsen, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Jakarta: Konstitusi Press, 2012, (selanjutnya disingkat Hans Kelsen I) hal. 46.

Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia memiliki sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Di dalam hukum keperdataan, sanksi adalah tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau menaati ketentuan undang-undang. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi kesimpulannya adalah pemberlakuan suatu asas hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap asashukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.¹¹²

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.¹³ Begitupun sanksi yang dikenakan bagi seorang PPAT adalah suatu bentuk penyadaran dan tolak ukur kualitas, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan

¹¹² A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, Jakarta: Bumi Aksara, Cet. ke-2, 1999, hal. 21.

untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku.

Disamping itu pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang merugikan. Sanksi juga untuk menjaga martabat lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT secara individu adalah suatu pertarungan dalam menjalankan tugasnya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap PPAT yang bersangkutan atau tidak.

Akta PPAT adalah alat untuk membuktikan dan menunjukkan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum di hadapan PPAT, sehingga apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum yang telah dibuat dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan sedangkan akta PPAT itu sudah didaftar di Kantor BPN, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Tetapi apabila terdapat perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya dengan membuat putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa

sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana.

Terdapat sanksi PPAT tentang akta yang mengandung cacat hukum, dapat dijelaskan antara lain sebagai berikut :

1.Sanksi Secara Administratif

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. PPAT harus bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, karena hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Berdasarkan pada tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, PPAT diharuskan harus mengambil sikap teliti atau berhati-hati dalam menghadapi setiap kasus, karena seorang PPAT telah mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun praktis. Dengan begitu apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang tugasnya telah diatur oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

Indonesia. Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”¹¹³

Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah Sanksi administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan

¹¹³ G.H.S. Lumban Tobing. 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.3. Jakarta: Erlangga, Hlm. 201.

- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan:

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

Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepalakantor 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.”

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta

PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

3.Sanksi Secara Keperdataan

Setelah pertanggungjawaban secara administratif adapun pertanggungjawaban secara keperdataan yang dalam hal ini PPAT terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (beroepsfout) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daad.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;d.Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad), yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi

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

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Merujuk pada uraian sub-bab sebelumnya, peneliti mengemukakan bahwa terdapat praktek-praktek yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT dikarenakan berbagai macam faktor, misalnya karena factor waktu dan kesibukan dengan alasan efisiensi waktu, kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, maupun karena adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT tersebut.

Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bila manapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.¹¹⁴

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena

¹¹⁴ Berdasarkan wawancara pribadi pada Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena.,SH, Jumat 15 September, 2017

syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.¹¹⁵

PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal), maka pihak tersebut harus

¹¹⁵ Berdasarkan wawancara pribadi pada Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena.,SH, Jumat 15 September,2017

membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian

3.Sanksi Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan PPAT, jika :¹¹⁶

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPATan, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :¹¹⁷

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)

¹¹⁶ Habib Adjie I, Op. cit, hal. 54

¹¹⁷ Habib Adjie I, Op. cit, hal. 76

3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
5. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diisyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikannya, dan ini disebabkan kurang hati-hati, dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.¹¹⁸

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk

¹¹⁸ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Jakarta: Aksara Baru, 1983, hal 125

kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.¹¹⁹ Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan sanksi pidana. Hal ini dikarenakan terdapat unsur menyuruh. PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap, sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh dan bukan pihak yang menyuruh. Namun, apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 (1) KUHP, yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu, karena produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah berupa akta otentik, maka PPAT dikenakan pemberatan yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP.

¹¹⁹ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2008, hal. 199.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan tersebut diatas dan analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta jual beli haruslah berdasakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila dalam tugasnya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, maka suatu akta akan hilang otensitas akta yang dibuatnya dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, sehingga PPAT dituntut untuk melakukan Tanggung Jawab

Hukum Secara Kode Etik Dan Tanggung Jawab Hukum Secara Keperdataan.

2. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak dilakukan pemeriksaan sertifikat dalam pembuatan akta PPAT mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materil dalam akta otentik tersebut yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.
3. Sanksi PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT , maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi – sanksi sebagai berikut.
 - a. Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya
 - b. Sanksi Perdata : apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan , atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak maka PPAT dapat

dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya , ganti rugi dan bunga.

- c. Sanksi Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana , maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang diuraikan diatas, maka dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut PPAT dalam menjalankan jabatannya hendaklah menaati ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam hal prosedur pembuatan akta otentik. Bukan hanya untuk memenuhi persyaratan formal dalam pembacaan akta sebagai perintah dari undang-undang, tetapi prosedur pembuatan akta yang dilakukan PPAT untuk kepentingan PPAT itu sendiri sebagai kontrol bagi PPAT dalam bekerja dan terlindungi dari masalah dikemudian hari. Akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT haruslah seusai dengan peraturan perundang-undangan. Dan PPAT

bekerja dengan hati-hati sehingga akta otentik yang telah dibuat olehnya selaku pejabat umum tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan tidak menimbulkan kerugian bagi para penghadap

2. Bagi para pihak sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan.
3. Sebagai PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi - sanksi dalam menjalankan tugasnya moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Achmad, Ali. Chomzah.2004. **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2.** Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Adjie, Habib. 2001. **Hukum Notaris Indonesia.** Bandung : PT RefikaAditama
- 2008. **Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris.**Bandung : Refika Aditama
- 2008. **Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Umum.** Bandung : PT. Refika Aditma
- Darus, M.Luthfan Hadi. 2017. **Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris.** Jakarta: UI Press.
- Gunawan, Widjaja. dan Mulajdi, Kartini. 2006. **Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian.** Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Hadjon, Philipis M. 2006. **Pengantar Hukum Administrasi Indonesia.** Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Kelsen, Hans. 2008. **Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif.** Bandung: Nusa Media.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. **Pengantar Penelitian Hukum.**Jakarta: Kencana
- Muhammad, AbdulKadir. 2001. **Etika Profesi Hukum..** Bandung : PT.Citra Aditya Bakti
- Muliawan, Jarot Widya. 2009. **Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal..** Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.

- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1982. **Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan**. Jakarta: Rajawali Pers.
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Ridwan Halim. 2010 **Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafah Hukum**. Jakarta: Ghalia.
- Prasetyo, Bambang. 2006. **Metode Penelitian Kuantitatif**. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Ridwan, HR. 2013. **Hukum Administrasi Negara**. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Rubaie, Achmad. 2007. **Hukum Tanah Untuk Kepentingan Umum**. Malang: Bayu Media.
- Saleh, K. Wantjik. 1997. **Kehakiman dan Peradilan**. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Salim, H. 2014. **Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**. Jakarta.: Sinar Grafika.
- dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. **Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi**. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 2002. **Hukum perjanjian**. Jakarta: PT Intermasa.
- 2005. **Hukum Perjanjian**. Jakarta: Intermesa.
- Sulihandari, Hartanti & Nisya Rifiani. 2012. **Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris**. Jakarta. Dunia Cerdas.
- Tanya, Bernard. L. 2013. **Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi**. Yoagyakarta: Genta Publishing.
- Yodo, Ahmadi Miru dan Sutarman. 2010. **Hukum Perlindungan Konsumen**. Jakarta: Nusa Media

Jurnal

Wijanarko Fahma Rahman, *Tinjauan Yuridis Akta Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004*, JURNAL REPERTORIUM Vol II No. 2 Juli-Desember, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2015.

Wibawa Kadek Cahya Susila, *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, JURNAL CREPIDO Vol I, No. 01 Juli, Universitas Diponegoro, Semarang, 2019.

Habib Adjie, *Konsep Notaris Mayantara Menghadapi Tantangan Persaingan Global*, JURNAL HUKUM RESPUBLICA VOL 16, No.16, 2017.

Purnayasa Agus Toni, *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*, JURNAL HUKUM KENOTARIATAN, Vol 3 No 3 Desember 2018

Flora Henny Saida, *Hubungan Badan Pertanahan Nasional Dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, JURNAL HUKUM PRO JUSTITIA VOL.26 N0.04 Oktober 2018

Syah Mudakir Iskandar, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, JURNAL ILMIAH HUKUM DIRGANTARA VOL 4 NO 2 2014

Nur Cahyanti, *Sri Endah Wahyuningsih, Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*, JURNAL AKTA, Vol 5 No 1 Maret 2018:288-294

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014.

Undang- Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014.

Undang- Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

Website

<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada hari selasa , tanggal 01 januari 2019. Pukul 00.01 wib.