

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**(Tesis)**

**Oleh :**

**RESTYA AMANDA PUTRI  
NPM. 2422011077**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## **ABSTRAK**

### **TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERJANJIAN PERALIHAK HAK ATAS TANAH**

**Oleh :  
RESTYA AMANDA PUTRI**

Akta jual beli tanah sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar dalam proses peralihan hak atas tanah. Akta tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Permasalahan Penelitian ini, akta jual beli dapat dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, yang menimbulkan persoalan hukum terkait tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah serta akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus, Sumber data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer sekunder dan tersier.

Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap batalnya akta jual beli bergantung pada adanya kesalahan atau kelalaian dalam pemenuhan syarat formil dan prosedural pembuatan akta. Apabila pembatalan akta disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran pejabat pembuat akta tanah, maka pejabat pembuat akta tanah dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dan perdata, bahkan pidana apabila memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli menyebabkan tidak sahnya peralihan hak atas tanah, dikembalikannya para pihak pada keadaan semula, serta tidak berlakunya akta sebagai alat bukti otentik. Pembatalan tersebut juga berdampak pada proses pendaftaran tanah dan menimbulkan kewajiban untuk melakukan penyesuaian data yuridis pada kantor pertanahan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tanggung Jawab Hukum.

**ABSTRACT****LEGAL RESPONSIBILITY OF OFFICIALS WHO DRAFT LAND DEEDS IN AGREEMENTS TRANSFER OF LAND RIGHTS**

**By:**  
**RESTYA AMANDA PUTRI**

*A land sale and purchase deed, as an authentic deed, has perfect evidentiary value and serves as the legal basis for the transfer of land rights. Such a deed is drawn up by a Land Deed Official as a public official authorized by statutory regulations. The issue examined in this study is that a sale and purchase deed may be declared null and void or annulled based on a court decision, which gives rise to legal issues concerning the liability of the Land Deed Official and the legal consequences of the annulment of the deed.*

*This research employs normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal materials used consist of primary, legal materials and tertiary.*

*The results and discussion indicate that the legal liability of the Land Deed Official for the annulment of a sale and purchase deed depends on the existence of fault or negligence in fulfilling the formal and procedural requirements for drafting the deed. If the annulment is caused by negligence or violations committed by the Land Deed Official, the official may be held administratively and civilly liable, and even criminally liable if the elements of an unlawful act are satisfied. The legal consequences arising from the annulment of a sale and purchase deed drawn up by a Land Deed Official include the invalidity of the transfer of land rights, the restoration of the parties to their original position, and the loss of the deed's validity as an authentic means of evidence. Such annulment also affects the land registration process and gives rise to an obligation to adjust juridical data at the land office.*

*Keywords: Land Deed Official , Legal Liability Sale, Purchase Deed.*

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Oleh**

**RESTYA AMANDA PUTRI**

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

**MAGISTER HUKUM**

Pada

Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**



**Judul Tesis**

**: TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH**

**Nama Mahasiswa**

**: Restya Amanda Putri**

**Nomor Pokok Mahasiswa**

**: 2422011077**

**Program Kekhususan**

**: Hukum Bisnis**

**Program Studi**

**: Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum**

**Fakultas**

**: Hukum**

**MENYETUJUI**

**Dosen Pembimbing**

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
**NIP 196012281989031001**

**Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.**  
**NIP 197309291998021001**

**MENGETAHUI**

**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**

**Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H.**  
**NIP 196502041990031004**



## MENGESAHKAN

### 1. Tim Penguji

Ketua Tim Penguji : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**

Sekretaris : **Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.**

Penguji Utama : **Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**

Penguji : **Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**

Penguji : **Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**

### 2. Dekan Fakultas Hukum



**Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**  
NIP. 196412181988031002

### 3. Tanggal Lulus Ujian Tesis : 23 Januari 2026

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Tesis dengan judul **“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah”** adalah hasil karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku.
2. Hak intelektual atau karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya. Saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bandar Lampung, Januari 2026  
Yang Membuat Pernyataan



**Restya Amanda Putri**  
NPM 2422011077



## RIWAYAT HIDUP



Restya Amanda Putri, penulis lahir di Jambi, pada Tanggal 03 Desember 1999 yang merupakan anak pertama dari buah hati pasangan Bapak Mulyadi dan Ibu Eka Agusnita.

Penulis memulai pendidikan di Sekolah dasar Islam Al-Falah Kota Jambi pada tahun 2011, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama di SMP 1 Negeri Kota Jambi yang diselesaikan pada tahun 2014 dan melanjutkan Sekolah Menengah Atas di SMA 3 Negeri Kota Jambi yang diselesaikan pada tahun 2017. Pada Tahun 2017, penulis diterima dan menjadi mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum di Universitas Jambi dan Lulus serta mendapat Gelar Sarjana Hukum pada 2022, kemudian penulis melanjutkan pendidikan pada jenjang Strata Dua (S2) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.



## MOTTO

“Aku Punya Kendala, Allah Punya Kendali”  
(Salim Aljufri)

"... إِنَّمَا أَمْرُهُ إِذَا أَرَادَ شَيْئًا أَنْ يَقُولَ لَهُ كُنْ فَيَكُونُ"

(QS. Yasin: 82)

"Sesungguhnya ketetapan-Nya, jika Dia menghendaki sesuatu, Dia hanya berkata kepadanya, 'Jadilah!' Maka, jadilah (sesuatu) itu".

## PERSEMBAHAN



Dengan segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah- Nya dan dengan segala kerendahan hati, Alhamdulillah kupersembahkan Tesis ini kepada:

Kedua Orangtuaku

Ayahku Mulyadi dan Ibuku tersayang Eka Agusnita. Yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, perhatian tulus, serta dukungan moril dan materil tanpa henti. Setiap nasihat, perhatian dan dukungan yang diberikan menjadi penyemangat dalam setiap proses perjuangan penulis menyelesaikan pendidikan ini. Semoga melalui tesis ini, penulis dapat melangkah menuju kebaikan dan memberi manfaat dengan ilmu, sebagaimana doa dan harapan kedua orang tua. Aamiin.

## SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirobbil ‘alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta’ala, Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhammad Shallallahu ‘alaihi wa sallam, beserta keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya yang setia mengikuti petunjuk-Nya. Aamiin. Atas kehendak dan ridha-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah”.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan. Dalam proses penyusunannya, penulis telah menerima banyak bantuan, bimbingan, serta saran yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia, D.E.A., I.P.M. selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung;
3. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung;
5. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing 1 atas kerendahan hati, kesabaran, serta ketersediaan untuk meluangkan waktu memberikan semangat, pikiran, arahan, motivasi dan wejangan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
6. Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 2 yang senantiasa membimbing dengan kesabaran, serta meluangkan waktu berharga untuk mendampingi saya dalam menyusun tesis ini;
7. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Penguji Tesis, saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas perhatian dan kebijaksanaan beliau dalam



memberikan arahan serta masukan yang membangun. Dengan ketelitian dan dedikasi, beliau telah membantu saya menyempurnakan penelitian ini melalui saran dan koreksi yang sangat berharga;

8. Rohaini, S.H., M.H., Ph.D. selaku Penguji Tesis, saya juga mengucapkan terima kasih atas kesabaran, bimbingan, serta pemikiran kritis yang beliau berikan. Dengan penuh ketulusan, beliau telah meluangkan waktu untuk menelaah dan memberikan masukan yang mendalam, sehingga tesis ini dapat disusun dengan lebih baik, serta selaku pembimbing akademik, yang telah memberikan nasehat, dukungan, masukan dan saran dalam perkuliahan;
9. Segenap jajaran Dosen dan civitas Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada Penulis, beserta staff, dan karyawan/i yang telah banyak membantu serta memberikan kemudahan selama Penulis menyelesaikan studi;
10. Seluruh Keluarga Besar yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, terima kasih atas doa, dukungan, serta kasih sayang yang selalu mengiringi langkah saya;
11. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2024, atas kebersamaan selama menempuh studi, serta dorongan, dan motivasi yang diberikan dalam;
12. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Akhir kata, penulis mengharapkan tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung,            Januari 2026  
Penulis

**Restya Amanda Putri**

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK .....	.ii
<i>ABSTRACT</i> .....	iii
MENYETUJUI .....	iv
MENGESAHKAN .....	v
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....	vii
RIWAYAT HIDUP .....	viii
MOTO .....	ix
PERSEMBAHAN .....	x
SANWACANA .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiii
 I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.2.1. Rumusan Masalah .....	6
1.2.2. Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.2 Kegunaan Penelitian .....	6
1.4 Kerangka Pemikiran .....	7
1.4.1 Bagan Alur Pikir .....	7
1.5 Kerangka Teoritis .....	9
1.6 Kerangka Konseptual .....	14
1.7 Metode Penelitian .....	16
1.7.1. Jenis Penelitian .....	16
1.7.2. Tipe Penelitian .....	17
1.7.3 Pendekatan Masalah .....	17
1.7.4. Sumber Data .....	18

1.7.5	Prosedur Pengumpulan Data dan Pengelohan Data .....	18
1.7.6	Analisis Data .....	19
II. TINJAUAN PUSTAKA20		
2.1.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	20
2.1.1	Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	20
2.1.2	Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli .....	22
2.2.	Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	26
2.2.2	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum.....	26
2.2.3	Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	28
2.2.4	Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	29
2.2.5	Bentuk dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	34
2.2.6	Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	35
2.2.7	Pemberhetian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	36
2.2.8	Sanksi Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	37
2.3.	Peralihan Hak Atas Tanah .....	42
III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN49		
3.1	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Karena Adanya Putusan Hakim .....	49
3.2	Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	65
IV. PENUTUP75		
4.1.	Kesimpulan.....	75
4.2.	Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA		



## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia yang penguasaan dan kepemilikannya dapat dialihkan dengan cara diperjualbelikan. Menurut KUHPerdara jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara, pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kendatipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli<sup>1</sup>

Tanah juga sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli dapat berupa akta di bawah tangan maupun dengan akta otentik. Dikarenakan selama akta atau perjanjian tersebut memenuhi unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian maka perjanjian tersebut sah, sedangkan akta otentik yang dibuat

---

<sup>1</sup> Selma Azama Shibghatillah & Budi Santoso, (2022). “Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl”, *Notarius*, 15 (1), Hlm 52.

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat (PPAT) di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat akta tanah yang tugas pokoknya 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 seperti jual beli<sup>2</sup>

Bentuk peralihan hak atas tanah/bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat adalah melalui transaksi jual beli. Mengenai peralihan tanah/bangunan melalui transaksi jual beli tanah pada konsepnya yaitu terang dan tunai, terang berarti dilakukan secara terbuka maksudnya jelas subjek (pemilik), kemudian objek, serta kelengkapan surat-surat bukti kepemilikannya, sedangkan tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus, pajak-pajaknya dibayarkan dan dilakukan tanda tangan Akta Jual Beli untuk kemudian didaftarkan perubahan data yuridis (balik nama) sertifikat di kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Pembuatan akta otentik sebagian ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk menciptakan kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum. Selain akta otentik yang disusun oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pembuatannya dilakukan tidak hanya karena diwajibkan peraturan, tetapi juga atas kehendak para pihak yang ingin menjamin hak dan kewajibannya. Hal ini dimaksudkan agar tercapai kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, baik bagi pihak-pihak yang berkepentingan maupun bagi masyarakat secara umum. Akta otentik berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum tertinggi.

---

<sup>2</sup> Febrihadi Suparidho & Allan Mustafa Umam, (2025) "Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Baik Nama Sertifikat Tanah" *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8 (6), Hlm 2744.

Proses pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan setempat, dan kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan setelah proses registrasi. Penting untuk dicatat bahwa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memiliki sertifikat. Untuk memastikan keberadaan data tanah yang lengkap dan dapat diakses, setiap bidang tanah di Indonesia harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak, termasuk instansi pemerintah, individu, dan perusahaan swasta, terutama dalam transaksi hukum atau pembentukan koneksi hukum terkait dengan tanah.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan penting. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 dinyatakan beberapa sebagai berikut : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Transaksi jual beli properti, baik penjual maupun pembeli bertanggung jawab untuk membayar pajak. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran vital sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu yang diatur oleh Undang-Undang, yang merupakan sumber informasi utama dalam pengelolaan data pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Dalam praktiknya jual beli tanah/bangunan di Indonesia sebelum membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pejabat umum yang berwenang dalam hal ini yang mana mengikatnya suatu transaksi apabila ingin mempunyai kekuatan hukum sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat berwenang.



Menurut Boedi Harsono, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti yang sah.<sup>3</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan partij akta yang artinya akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang merupakan kehendak dari penghadap atau para penghadap atau para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari para penghadap. Pejabat pembuat akta tanah tidak bertanggung jawab secara pidana terhadap kebenaran material atas akta yang dibuat dihadapannya, kecuali dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti telah melakukan penipuan. Bahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga tidak bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran material dalam partij akta yang dibuat dihadapannya, kecuali Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan pelanggaran (sebagai misal memihak kepada salah satu pihak).

Perjanjian Jual Beli atas tanah antara para pihak pada praktiknya pernah terjadi cacat kehendak yang menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi salah satu Tergugat. Penulis mengambil Salah satu contoh yaitu pada Keputusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor : 2/PDT.G/2021/PN.Kla, antara Sariyanti binti Hamdan (sebagai Tergugat I), Rudi Hartono, S.H.,M.kn (sebagai Tergugat II), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Turut Tergugat) dan Rini (sebagai Penggugat). Kronologi kasus, Pada tahun 2019, Rini dan Sariyanti datang ke Bank Syariah Mandiri Unit Kalianda (sekarang Bank Syariah Indonesia Unit Kalianda) untuk melakukan jual beli objek tanah yang dimiliki Rini sebagai penjual untuk mendapatkan fasilitas kredit yang diajukan Sariyanti sebagai pembeli untuk membayar objek tanah yang dimiliki Rini sebagai penjual yang berada di Desa

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, Hlm. 28.

Sidorejo, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan. Notaris/PPAT Rudi Hartono, S.H., M.Kn dengan wilayah kerja kabupaten Lampung Selatan ditunjuk oleh Bank Syariah Mandiri Unit Kalianda (sekarang Bank Syariah Indonesia Unit Kalianda) guna membuat Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Jual Beli. Di hadapan Notaris/PPAT, Rini dan Sariyanti mengaku sudah melaksanakan hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli.

Pada Tahun 2020, Rini mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum terhadap Sariyanti dan pembatalan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Rudi Hartono, S.H., M.Kn dengan Nomor : 742/2019. Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Kalianda, Rini mengaku bahwa Sariyanti menjanjikan putra dari Rini agar dapat lolos menjadi anggota Polri, ternyata putra dari Rini pada tahun 2020 tidak diterima sebagai anggota Polri. Rini mengaku telah menyetorkan uang kepada Sariyanti, karena uang yang disetorkan kepada Sariyanti kurang, maka objek tanah yang berada di Desa Sidorejo, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan tersebut diberikan kepada Sariyanti sebagai jaminan atas kekurangan biaya untuk mengurus agar dapat diterima sebagai anggota Polri.

Hakim Pengadilan Negeri Kalianda mengabulkan gugatan yang diajukan oleh penggugat salah satunya yaitu Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 742/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat oleh Rudi Hartono, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Lampung Selatan adalah tidak sah secara hukum dan dinyatakan batal. Menurut pertimbangan hakim sebagaimana dalam unsur “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.”. Berdasarkan contoh kasus diatas, Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi salah satu Tergugat perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, para pihak tidak jujur dalam memberi pernyataan. Untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus lebih cermat dalam pembuatan Akta Autentik salah satunya Akta Jual Beli tanah agar tidak ada kerugian pada pihak yang berkepentingan.

Penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli terhadap para pihak dalam

pembuatan akta jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah dan apa saja yang dapat membatalkan/batal demi hukum terhadap Akta Autentik yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT, agar tidak ada klaim atau gugatan terhadap akta dari para pihak yang dirugikan dikemudian hari, yaitu dengan melakukan penelitian tentang **“Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah”**

## **1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.2.1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap batal nya Akta Jual Beli karena adanya putusan hakim?
- b. Bagaimana Akibat Hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

### **1.2.2. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup dalam penelitian ini mengkaji pada peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual beli pada perjanjian jual beli atas tanah, sehingga akan membahas Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah.

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisis urgensi asas pengaturan hukum mengenai Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap batalnya akta jual beli karena putusan hakim.
- b. Menganalisis dan memahami akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

- a. Secara Teoretis

Secara teoretis hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan sebagai bahan acuan



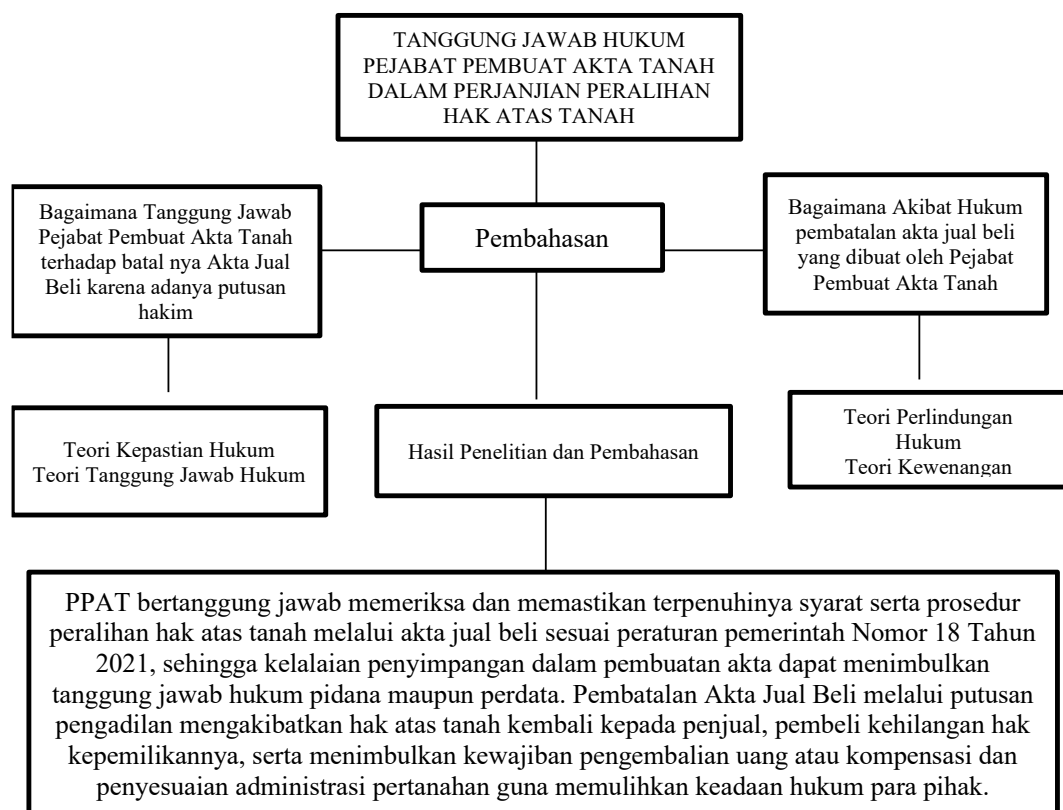
perkembangan hukum keperdataan khususnya yang berkaitan dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap batalnya akta jual beli karena putusan hakim.

#### b. Secara Praktis

Diharapkan dapat menjadi bahan rujukan mahasiswa, civitas akademi maupun praktisi terkait dengan pengembangan keilmuan hukum perdata dengan aturan jabatan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 1.4 Kerangka Pemikiran

### 1.4.1 Bagan Alur Pikir



Penjelasan:

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang harus dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga keberadaannya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan akta jual beli yang kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan karena tidak terpenuhinya syarat formil maupun materiil dalam proses pembuatannya.

Pembatalan akta jual beli tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait dengan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan pokok, yaitu: pertama, bagaimana tanggung jawab hukum PPAT terhadap batalnya akta jual beli karena adanya putusan hakim; dan kedua, bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap peralihan hak atas tanah.

Untuk menjawab permasalahan pertama, penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab Hukum sebagai dasar analisis. Teori Kepastian Hukum digunakan untuk menilai apakah PPAT telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan Teori Tanggung Jawab Hukum digunakan untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada PPAT apabila terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta jual beli.

Selanjutnya, untuk menganalisis permasalahan kedua, digunakan Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kewenangan. Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk melihat bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli, sedangkan Teori Kewenangan digunakan untuk menilai batas-batas kewenangan PPAT dalam pembuatan akta autentik peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil pembahasan, diperoleh kesimpulan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa dan memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan

serta prosedur peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Kelalaian atau penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli dapat menimbulkan tanggung jawab hukum, baik secara perdata maupun pidana. Pembatalan akta jual beli melalui putusan pengadilan mengakibatkan peralihan hak atas tanah menjadi batal demi hukum dan mengembalikan status hak atas tanah kepada keadaan semula sebelum terjadinya peralihan hak

## 1.5 Kerangka Teoritis

### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum diputuskan secara pasti dan adil. Sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil hukum dapat berjalan dengan semestinya<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo dalam R. Tony Prayogo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan hukum bahwa hukum tersebut harus dilaksanakan dengan baik. Yang artinya bahwa kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundangan-undangan sehingga aturan tersebut mempunyai aspek yuridis dan menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kelsen berpendapat dalam bukunya Peter Mahmud Marzuki, bahwa hukum sebagai sebuah sistem norma. Norma merupakan suatu pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atas *Das Sollen*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap individu dalam bertingkah laku di masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Dominikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo. Yogyakarta. Hlm.59.

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Jakarta. Hlm. 158.

Penulis menyimpulkan, bahwa teori kepastian hukum ini juga memiliki relevansi terhadap praktik jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilapangan dalam melakukan suatu proses pembuatan dan tanggung jawab akta khususnya dalam perjanjian jual beli atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Perundang-Undangan diatas telah mengatur sebagai bentuk pelaksanaan kepastian hukum yang diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan jabatannya agar terhindar dari ketidakpastian hukum. Relevansi teori kepastian hukum dengan rumusan yang pertama adalah untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman bagi pihak-pihak terkait dengan pengaturan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral<sup>6</sup> Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Dari sudut teori perlindungan hukum, dapat dirumuskan bahwa tanggung jawab Pejabat

---

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm 53.

Pembuat Akta Tanah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah adalah prasyarat esensial agar perlindungan hukum preventif dan represif di bidang pertanahan dapat berjalan efektif. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya bertugas membuat akta secara formal, tetapi menjadi garda depan perlindungan hak subjek hukum atas tanah melalui verifikasi, pendokumentasian, dan pengantaran data ke sistem pendaftaran tanah yang menjamin hak pemegang sertipikat beritikad baik.

### c. Teori Tanggung Jawab Hukum

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas sesuatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan meliputi kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Menurut Krannenburg dan Vegting, ada dua teori pertanggungjawaban yaitu:

- 1) Teori *fautes de personelles*, yaitu menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat akibat tindakannya telah menimbulkan kerugian. Teori ini menjelaskan, bahwa beban tanggung jawab ditujukan pada pejabat selaku pribadi (*privepersoon*).
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Teori tanggung jawab ini menjelaskan bahwa beban tanggung jawab pelaku akan dibebankan kepada jabatannya bukan pribadinya. Dalam penerapannya, besar kecilnya kerugian yang telah dilakukan akan disesuaikan dengan besar kecilnya beban kesalahan yang telah dilakukan pelaku yaitu kesalahan ringan (*faute lagere*) atau kesalahan berat (*faute lourde*).

Teori Tanggung Jawab Hukum dengan rumusan permasalahan yang penulis angkat yaitu tanggung jawab antara pejabat pembuat akta tanah dan para pihak yang

berkepentingan dalam perjanjian jual beli atas tanah, bahwa masing-masing pihak harus memiliki tanggung jawab dalam perbuatan hukum dalam hal perjanjian jual beli atas tanah. Bertolak dari teori tanggung jawab hukum, dapat ditegaskan bahwa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah adalah konsekuensi yuridis atas kewenangan publik yang diembannya, sehingga setiap kesalahan, kelalaian, atau penyalahgunaan kewenangan yang menimbulkan kerugian harus dapat dimintai pertanggungjawaban melalui mekanisme administratif, perdata, maupun pidana. Pola pikir ini menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya sebagai “penulis akta”, melainkan sebagai pejabat yang secara hukum memikul *liability* penuh atas produk akta dan prosedur yang ditempuh, demi menjaga kepercayaan dan ketertiban hukum di bidang pertanahan

#### d. Teori Kewenangan

Kewenangan dalam perspektif hukum perdata, dimaknai sebagai kemampuan hukum (*rechtsbevoegdheid*) yang dimiliki oleh subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi dirinya maupun pihak lain. Kewenangan dalam konteks ini tidak hanya berkaitan dengan kekuasaan jabatan, tetapi juga menyangkut keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pejabat umum dalam ranah hukum perdata<sup>7</sup> Kewenangan pejabat umum dalam hukum perdata berkaitan erat dengan fungsi pejabat tersebut sebagai pihak yang diberi legitimasi oleh undang-undang untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta autentik. Kewenangan menjadi syarat utama agar perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta memiliki kekuatan pembuktian sempurna.<sup>8</sup> Sudikno menjelaskan bahwa kewenangan pejabat termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan hak dan legitimasi untuk menciptakan akta yang memiliki akibat hukum bagi pihak ketiga yang patut mengetahui<sup>9</sup>

Berdasarkan teori kewenangan Sudikno Mertokusumo, pembatalan Akta Jual Beli oleh putusan pengadilan menimbulkan beberapa akibat hukum yang penting, Akibat terhadap kekuatan Akta Jual Beli yang dibatalkan kehilangan kekuatan

<sup>7</sup> Subekti, (2005) *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 21.

<sup>8</sup> R. Soeroso, (2014) *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 78

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, (2010) *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta.



hukum mengikat sejak putusan pengadilan. Ini berarti akta tidak lagi memiliki efek hukum yang dapat memaksa pihak lawan untuk melaksanakan kewajiban berdasarkan akta tersebut<sup>10</sup> dan akibat terhadap pendaftaran tanah Pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang batal harus dibatalkan atau diperbaiki. Dalam hal ini, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap diakui secara formal, tetapi ketidakpatuhan terhadap prosedur atau cacat dalam pembuatan akta menyebabkan pendaftaran menjadi tidak sah<sup>11</sup> terhadap tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut teori kewenangan Sudikno Mertokusumo, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bertanggung jawab secara pribadi selama bertindak dalam koridor kewenangan dan prosedur yang benar. Namun, jika pembatalan Akta Jual Beli terjadi karena kelalaian atau pelanggaran prosedur oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat dapat dikenai tanggung jawab administratif atau perdata. Dengan demikian, kewenangan pejabat memberikan perlindungan hukum, tetapi bukan alat untuk menutupi kesalahan dalam pelaksanaan tugas, Para pihak yang dirugikan akibat pembatalan Akta Jual beli berhak untuk mengembalikan segala sesuatu yang diterima berdasarkan akta, baik berupa tanah maupun uang atau prestasi lain. Hal ini untuk memastikan keadilan bagi pihak yang dirugikan dan menegaskan bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat meniadakan hak-hak pihak lain.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Ridwan HR mendefinisikan kewenangan sebagai hak dan kekuasaan yang dimiliki oleh pejabat pemerintahan untuk bertindak berdasarkan hukum yang berlaku, di mana kewenangan tersebut sekaligus berfungsi sebagai pembatas normatif terhadap tindakan pejabat. Kewenangan tidak hanya memberikan legitimasi untuk bertindak, tetapi juga menentukan ruang lingkup pertanggungjawaban hukum apabila pejabat tersebut melakukan penyalahgunaan atau pelampauan wewenang<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, Hlm. 210.

<sup>11</sup> *Ibid.*, Hlm. 212.

<sup>12</sup> Ridwan HR, (2007) "Makna Kewenangan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14 (3), Hlm. 302–303.

Teori ini menjadi relevan karena tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah muncul ketika terdapat ketidaksesuaian antara kewenangan yang dimiliki dengan tindakan yang dilakukan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan perbuatan di luar kewenangannya, seperti membuat akta tanpa pemeriksaan keabsahan sertifikat, mengabaikan identitas para pihak, atau melanggar ketentuan wilayah kerja, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelampauan kewenangan. Konsekuensinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, khususnya tanggung jawab perdata apabila perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam perjanjian peralihan hak atas tanah.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah bersifat atributif dan limitatif, artinya kewenangan tersebut diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan dan hanya dapat dilaksanakan sepanjang memenuhi syarat formal dan materiil yang telah ditentukan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak di luar kewenangannya, maka akta yang dibuat dapat dinyatakan cacat hukum<sup>13</sup> Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai atau menyalahgunakan kewenangannya, misalnya dengan tidak melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat atau identitas para pihak, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Dengan demikian, teori kewenangan dalam hukum perdata menjadi dasar penting untuk menganalisis batas kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hubungan antara kewenangan tersebut dengan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah.<sup>14</sup>

## 1.6 Kerangka Konseptual

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan diantaranya melalui jual beli, pemberian dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk

---

<sup>13</sup> *Op, Cit*, Hlm. 512.

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, Hlm. 45.

memindahkan hak milik.<sup>15</sup> Selanjutnya dalam hal ini, proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, diinterpretasikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Pemindahan Hak; Pasal 1450 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian jual beli, sedangkan untuk syarat sahnya jual beli mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut telah dialihkan, perlu adanya bukti tertulis berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya untuk pemindahan hak atas tanah, akta jual beli dengan dokumen lain syarat peralihan hak akan dijadikan dasar dalam proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak.

Objek tanah peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat atau belum bersertifikat. Jika objek belum bersertifikat, penjual harus menunjukkan bukti sah kepemilikan tanah yang dimaksud, sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan jika hak atas tanah sudah terdaftar, maka pihak penjual harus menyerahkan sertifikat asli, untuk dilakukan pemeriksaan kesesuaian data di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 mengatur kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah, sertifikat terblokir, dan terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cet. ke-1, Prenadamedia, Jakarta: 2016, Hlm. 17.

ganda.

a. Kerangka Konsep Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peran Pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah, selain membuat akta otentik jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bentuk tanggung jawab dan upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak melalui jual beli, dalam hal ini dapat diinterpretasikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait yaitu: Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 mengatur kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b. Perjanjian

Suatu persetujuan yang mengikat dua pihak atau lebih untuk menciptakan hak dan kewajiban. Perjanjian merupakan sumber timbulnya perikatan. Pasal 1313 KUHPerdato menyatakannya sebagai perbuatan yang mengikat seseorang kepada orang lain.<sup>16</sup>

c. Jual Beli

Bentuk perjanjian bernama yang diatur dalam Pasal 1457–1540 KUHPerdato, yakni perjanjian di mana satu pihak berjanji menyerahkan barang, dan pihak lain berjanji membayar harga yang telah disetujui.<sup>17</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

### 1.7.1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang menitikberatkan pada hukum normatif. Penelitian yuridis normatif bersumber dari

<sup>16</sup> Aan Handriani, (2018) “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata,” *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 1 (2), Hlm. 1–2.

<sup>17</sup> Triyana Syahfitri & Wandu, (2018) “Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata,” *Jurnal Hukum Das Sollen*, 2 (2), Hlm 2.

norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan atau menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan<sup>18</sup> dan penelitian ini mengkaji tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah dan mengkaji Akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Pendekatan ini berfokus pada analisis dengan bahan-bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

### **1.7.2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian sebagaimana disebutkan diatas dalam sebuah penelitian, tipe penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) atau yang lebih dikenal dengan istilah akademisi yaitu pendekatan Yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.

### **1.7.3 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian<sup>19</sup> Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan masalah yang akan digunakan pada penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif yaitu pendekatan dengan cara menelaah kaidah-kaidah, norma, norma, aturan-aturan yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti<sup>20</sup> Pendekatan tersebut dimaksud untuk mengumpulkan berbagai macam peraturan perundang-undangan, dan teori-teori, dalam hal ini penulis mengambil acuan dari buku-buku, tulisan-tulisan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan tesis ini. Studi kepustakaan merupakan cara memperoleh data secara tidak langsung dari objek penelitian, yaitu dalam bentuk mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan, serta bahan-bahan hukum lain yang erat dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Perjanjian dalam Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli.

---

<sup>18</sup> Suteki dan Galang Taufani (2018) *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Raja Grafindo Persada. Depok. Cetakan Ke 1. Hlm. 157.

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), Hlm. 112

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, (1983), *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta), Hlm. 27

#### 1.7.4. Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dari data sekunder yaitu <sup>21</sup>

- a. Data Hukum Primer berupa peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi terkait permasalahan yang akan dibahas.
- b. Data hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.

#### 1.7.5 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengelohan Data

##### a. Prosedur Pengumpulan Data

Sesuai dengan penggunaan data sekunder dalam penelitian ini, maka pengumpulan data pun akan dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengkaji, dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan. Dalam penelitian ini menggunakan studi dilakukan untuk memperoleh data sekunder, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan perundang-undangan, literature, dokumen-dokumen resmi yang mendukung objek penelitian<sup>22</sup>

##### b. Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian terdiri dari beberapa tahapan yang penting untuk memastikan data dipahami secara lebih komprehensif dan sistematis. Berikut adalah tahapan-tahapan pengolahan data:

Menganalisis: tahap ini merupakan inti dari pengolahan data. Setiap data yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan akan ditinjau dan dikaji secara mendalam untuk mengungkap fakta-fakta yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Hasil dari analisis ini menjadi dasar dalam pengambilan kesimpulan penelitian dan membantu peneliti menjawab pertanyaan penelitian. Studi kepustakaan (*Library Research*) Studi Kepustakaan yang dilakukan dengan cara untuk mendapatkan bahan sekunder, yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi, dengan cara membaca, mencatat dan mengutip buku-buku atau literatur serta peraturan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, Hlm. 11-12.

<sup>22</sup> Sanafiah Faisal, (1990), *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Y.A.3, Malang, Hlm. 81.



perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai hubungan dengan judul tesis ini.

#### **1.7.6 Analisis Data**

Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis kualitatif, yaitu suatu analisa data yang digunakan untuk aspek-aspek normatif (yuridis) melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan suatu kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya, sehingga memperoleh gambaran yang baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada atau sebaliknya<sup>23</sup> Data-data yang dianalisis dalam penelitian ini adalah data-data yang berkaitan dengan aturan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Hlm. 134.

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli**

#### **2.1.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksudkan oleh KUHPerdata<sup>24</sup>

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Konsumen harus terlebih dahulu mengajukan tuntutan langsung kepada pelaku usaha yang bersangkutan. Pelaku usaha yang bersangkutan wajib memberi jawaban atas tuntutan tersebut. Jawaban dapat berupa penolakan atas tuntutan konsumen atau berupa pemenuhan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh konsumen atau tidak memberi tanggapan sama sekali. Setelah konsumen menerima jawaban yang berisi penolakan atau pelaku usaha tidak memberi tanggapan atas tuntutan itu, maka

---

<sup>24</sup> Satrio, (2019), Hukum Perikatan, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Buku 1 (Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm 23.

konsumen dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan.

Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>25</sup> Unsur pokok dalam jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual-beli lahir/sah/ mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dalam KUHPerdata menyatakan bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut<sup>26</sup> Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan objek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan. Perjanjian jual beli yang sah secara hukum dapat

---

<sup>25</sup> Soedharyo Soimin, (2011), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, Hlm 72.

<sup>26</sup> Salim H.S. (2008), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm 49.

mengalami sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Fahlevi dkk menegaskan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli mengakibatkan pertanggungjawaban perdata, yang memungkinkan pihak yang dirugikan menuntut ganti kerugian atau pemenuhan prestasi sesuai ketentuan hukum perdata. Kajian ini penting untuk memahami implikasi hukum terhadap pelaksanaan perjanjian serta konsekuensi jika unsur-unsur perjanjian tidak dipenuhi dengan baik oleh salah satu pihak<sup>27</sup>

### 2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “*konsensualisme*” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahir lah perjanjian jual beli yang sah.<sup>28</sup> Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang. Dalam kajian yuridis kontrak, para ahli membedakan unsur perjanjian menjadi tiga kategori: *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalialia*.

- a. *Essensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam kontrak karena menentukan terbentuknya perjanjian itu sendiri seperti kesepakatan mengenai objek dan harga serta kecakapan para pihak.
- b. *Naturalia* adalah unsur yang menurut hukum otomatis melekat pada perjanjian tanpa perlu disepakati secara eksplisit oleh para pihak.
- c. *Accidentalialia* merupakan unsur yang disepakati para pihak secara khusus dan bersifat fakultatif, misalnya syarat pembayaran tertentu atau jaminan.<sup>29</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah

<sup>27</sup> Muhammad Eggi Fahlevi, Benni Rusli & Jasman Nazar, (2025) “Pertanggungjawaban Perdata atas Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli”, *Collegium Studiosum Journal*, 6 (2) Hlm 465. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1090>

<sup>28</sup> Djohari Santoso, Achmad Ali (1989), *Hukum Perjanjian Indonesia*, Cetakan Kedua, Yogyakarta, Hlm 115.

<sup>29</sup> Imelda Martinelli, Cendana Suryani, Thalia Rizq Aurora Patty, (2024) “Pembatalan Sepihak Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli di Marketplace Dengan Sistem Pembayaran” *Cash On Delivery*, 8 (1), Hlm 715. <https://doi.org/10.31316/jk.v8i1.6387>.

menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam KUHPdata atau biasa disebut unsur *naturalia*. Persesuaian antara kehendak dan pernyataan dalam Jual beli barang harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu

- a. Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut
- b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.
- c. Benda tidak bergerak Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di kantor penyimpanan hipotek<sup>30</sup>

Syarat Sah Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 KUHPdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis

---

<sup>30</sup> Wulandari, Y.S. (2018). "Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli Ecommerce". *Ajudikasi Jurnal Hukum*, 2(2), Hlm 199-210.  
<https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.687>

- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. (Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.)
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>31</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut Pasal 1321 KUPerdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas atau tidak sempurna apabila didasarkan kekhilafan, Paksaan dan Penipuan. Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa atau dalam Hukum perdata telah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 1330 KUHPerdata. Dalam pasal 1330 KUHPerdata disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap.
- 4) Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin

---

<sup>31</sup> Syahfitri, T. (2018), "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Hukum Das Sollen*, Hlm. 22



suaminya.<sup>32</sup>

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu<sup>33</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Ruzaipah, Manan & A'yun (2021). "Penetapan Usia Kedewasaan Dalam Sistem Hukum Di Indonesia" Mitsaqan Ghalizan, 1(1), Hlm 1.

<sup>33</sup> Septiana, E., & Mahmudah, N. (2018). "Implementasi Jual Beli dalam Perikatan Syari'ah dan Konvensional" *Tapis: Jurnal Penelitian Ilmiah*, 2(2), Hlm 303-316.

<sup>34</sup> Amalia, I. Q. A. 2018. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata" *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Hlm 61-72.

## **2.2. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **2.2.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mulai muncul seiring terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, di mana regulasi tersebut hanya menyebut istilah pejabat, bukan pejabat umum<sup>35</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diakui sebagai pejabat umum sebagaimana tercantum pada Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), yang berbunyi yaitu “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.

Status Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum semakin ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam regulasi tersebut disebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta-akta tanah tertentu, sementara tata aturan jabatan diatur khusus dalam peraturan pemerintah tersendiri sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Perkembangan berikutnya, sebagai pelaksanaan kedudukan dan sebagai pejabat umum, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) peraturan tersebut ditegaskan pengaturan mengenai definisi dan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Berdasarkan tiga peraturan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah diakui sebagai pejabat umum yang diwajibkan bersikap mandiri dalam menjalankan tugas, baik

---

<sup>35</sup> Habib Adjie (2009), *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 95.

secara organisasi maupun institusional, tanpa adanya ketergantungan pada atasan maupun pihak eksternal<sup>36</sup> Kemandirian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan fungsi jabatannya perlu diimbangi dengan akuntabilitas yang kuat, agar setiap keputusan dan produk akta yang diterbitkan transparan dan dapat dimintai pertanggung jawaban kepada publik maupun pihak yang berkepentingan<sup>37</sup>

Akuntabilitas tersebut tercermin secara menyeluruh, baik dalam dimensi spiritual, hukum, moral, administrasi, maupun keuangan, serta disertai kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menerima kritik dan pengawasan dari pihak luar dan mempertanggungjawabkan hasil pelaksanaan tugas jabatannya kepada publik. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta di bidang pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai mengenai pertanahan agar akta yang disusunnya tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari, mengingat akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti adanya perbuatan hukum pengalihan maupun pembatalan hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) membedakan PPAT menjadi 4 , yaitu:

Pasal 1 Ayat 1

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

Pasal 1 Ayat 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.

Pasal 1 Ayat 3

PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu

---

<sup>36</sup> Ibid, Hlm. 95.

<sup>37</sup> Ibid, Hlm. 95-99.

husus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

#### Pasal 31 Ayat 2

PPAT pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

### **2.2.3 Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 serta peraturan pelaksanaannya, tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu atas hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jenis tindakan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan dapat dibuat akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup proses jual-beli tanah, tukar-menukar, hibah, penyerahan tanah kepada perusahaan, pembagian hak bersama, hingga penetapan hak tanggungan sesuai tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>38</sup>

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Pembagian hak bersama;
- 4) Hibah;
- 5) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan
- 6) Pemasukan ke dalam perusahaan, dan
- 9) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Akta-akta yang wajib dibuat beserta formulir dan tata cara pengisian yang diatur dalam lampiran 16 sampai 23 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 meliputi: akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan tanah ke perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Jika proses

---

<sup>38</sup> Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, Hlm. 2.

pembuatan akta tersebut tidak mengikuti ketentuan di lampiran yang dimaksud, dianggap melanggar aturan hukum. Dalam praktik, sering muncul sengketa terkait akta yang dipakai dalam proses peralihan hak atas tanah, yang kemudian digugat di pengadilan. Salah satu penyebabnya adalah akta tersebut tidak memenuhi ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 sebagai aturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang berbunyi yaitu:

- 1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- 2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.
- 4) Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- 5) Dalam pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

#### **2.2.4 Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 11 dan 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, penunjukan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan wewenang Kepala BPN, sementara pengawasan serta pembinaan di tingkat daerah dipegang oleh pejabat yang ditunjuk, biasanya Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota.

#### Pasal 11

- 1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan.
- 2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- 3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah nya belum terpenuhi.

#### Pasal 12

- 1) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- 2) Pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendapatkan calon Pejabat Pembuat Akta Tanah yang professional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.
- 3) Materi ujian Pejabat Pembuat Akta tanah terdiri dari :
  - a. Hukum Pertanahan Nasional;
  - b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
  - c. Pendaftaran Tanah;
  - d. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - e. Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
  - f. Etika profesi

Tata cara pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu syarat-syarat yang menjadi dasar keotentikan suatu akta. Akta hanya dianggap otentik jika dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum sesuai kewenangan, Format akta wajib mengikuti bentuk yang telah diatur undang-undang dan Pejabat umum harus memiliki hak hukum untuk membuat akta tersebut di wilayah dan waktu saat akta dikeluarkan. Walaupun perjanjian tertulis dituangkan dalam akta, hal tersebut



tak serta merta menjamin keabsahan. Syarat sahnya perjanjian tetap harus mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi bukti yuridis dalam proses penyerahan hak secara hukum maupun secara faktual<sup>39</sup>

Bunyi Pasal 165 (*Herziene Inlandsch Reglement*) HIR, Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka. Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting sesuai ketentuan Pasal 1482 KUHPerdata yang menyebutkan, yaitu: "Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat bukti milik, jika ada"

Praktik peralihan hak atas tanah, selain menyerahkan sertipikat, diperlukan juga pemindahan hak secara yuridis atau *juridische levering*, yang harus dilakukan sesuai ketentuan formal melalui prosedur resmi, termasuk penggunaan dokumen akta yang disusun atau disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>40</sup> Dalam konteks transaksi jual beli tanah, terdapat dua jenis persyaratan yang wajib dipenuhi oleh para pihak ketika membuat akta perjanjian di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu persyaratan formil dan persyaratan materiil<sup>41</sup>

Bentuk dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa pengaturan lebih lanjut mengenai prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan di bidang pendaftaran tanah.

Ketentuan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada Pasal 38 ayat (2) menegaskan bahwa bentuk, isi, dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan oleh

---

<sup>39</sup> Subekti, (2002), *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 79.

<sup>40</sup> AbdulKadir Muhammad, (1994), *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 55-56.

<sup>41</sup> Sutedi Adrian, (2014), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan.6. Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 77-78.

Menteri. Pengaturan Menteri yang dimaksud antara lain terdapat dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Adrian Sutedi, selain syarat formal dan prosedur tahapan yang sudah dibahas sebelumnya, syarat materiil juga menjadi faktor krusial yang memengaruhi keabsahan transaksi jual beli tanah, di mana elemen-elemen utamanya meliputi poin-poin berikut:

- 1) Pembeli adalah pihak yang secara hukum berhak memperoleh tanah yang menjadi objek jual beli.
- 2) Penjual adalah pemegang hak yang berwenang melakukan penjualan atas tanah tersebut.
- 3) Hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian dapat diperjualbelikan dan bebas dari status sengketa pada waktu transaksi dilakukan.

Apabila salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, misalnya penjual sebenarnya bukan pihak yang berhak atas tanah yang dialihkan, pembeli tidak memenuhi ketentuan sebagai pemegang hak atas tanah, atau objek tanah sedang bersengketa maupun termasuk tanah yang dilarang untuk diperdagangkan, maka perbuatan jual beli tanah tersebut menjadi tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang dipandang batal demi hukum, sehingga secara yuridis dianggap seolah-olah sejak awal tidak pernah terjadi peristiwa jual beli.

Tahapan-tahapan yang perlu ditempuh untuk memenuhi syarat materiil dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam praktik dapat dilaksanakan dengan cara Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta, memeriksa, dan mencermati secara teliti berbagai ketentuan berikut, yaitu:

- 1) Status kepemilikan tanah sebagai objek jual beli dapat berupa milik perorangan maupun milik bersama. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meneliti dasar hukum kepemilikan objek jual beli para pihak. Apabila tanah tersebut merupakan harta bersama suami istri, harus ada surat persetujuan dari suami atau istri; bila merupakan milik bersama beberapa orang, diperlukan persetujuan seluruh pemegang hak atas tanah; dan jika pemilik masih berusia di bawah 18 tahun, harus ada wali atau pihak yang mendapat kuasa untuk

melakukan penjualan.

- 2) Identitas para pihak harus dipastikan kejelasannya, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban memeriksa kebenaran formil identitas masing-masing pihak yang menghadap.
- 3) Apabila status tanah yang menjadi objek jual beli merupakan HGB, HGU, atau Hak Pakai, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meneliti terlebih dahulu jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut sebelum dilakukan peralihan.
- 4) Harga jual beli wajib dilunasi seluruhnya terlebih dahulu sebelum akta ditandatangani oleh para pihak.
- 5) Pemeriksaan bukti pembayaran PBB dari tahun-tahun sebelum hingga tahun berlangsungnya transaksi perlu dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan. Data PBB tahun transaksi kemudian dipergunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Penghasilan atas peralihan hak atas tanah bagi penjual serta untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi kewajiban pembeli.
- 6) Objek jual beli berupa tanah yang menjadi bahan transaksi wajib terletak dalam wilayah kerja pejabat yang membuat akta. PPAT memiliki kewenangan untuk menolak permintaan pembuatan akta jual beli dari pihak-pihak yang hadir apabila secara hukum mereka tidak memenuhi syarat materiil yang telah disebutkan di atas, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Apabila pihak yang menghadap tidak menyerahkan sertifikat asli atas hak tanah terkait, atau dokumen sertifikat yang diberikan tidak sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka proses pembuatan akta tidak dapat dilanjutkan.
- 8) Jika salah satu pihak yang akan melakukan jual beli atau saksi yang dihadirkan tidak memiliki kewenangan atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam transaksi jual beli, maka proses pembuatan akta tidak dapat dijalankan.
- 9) Jika ada salah satu pihak yang bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak, yang pada dasarnya merupakan pemberian wewenang mutlak untuk melakukan pemindahan hak, maka hal tersebut tidak diperbolehkan dalam proses jual beli

tanah.

- 10) Ketiadaan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, padahal izin tersebut dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi alasan transaksi tidak dapat dilaksanakan.
- 11) Objek tanah yang menjadi subjek jual beli tersebut sedang dalam keadaan sengket, baik terkait data fisiknya maupun data yuridisnya.

Ketidaktaatan terhadap persyaratan lainnya atau pelanggaran terhadap larangan-larangan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga transaksi dianggap tidak memenuhi standar hukum<sup>42</sup>

### **2.2.5 Bentuk dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Landasan hukum dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengaturan mengenai bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sejak dahulu hingga sekarang senantiasa mengacu pada ketentuan sebagai berikut.

- 1) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengenai Bentuk Akta.
- 2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 serta tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, mengenai Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah biasa, yakni PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tanah secara umum.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yaitu pejabat pemerintah (biasanya Camat) yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 3) PPAT Khusus, yakni PPAT yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas tertentu dalam rangka program pemerintah, seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Bentuk jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini menunjukkan bahwa negara mengatur secara fleksibel pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar pelayanan hukum pertanahan dapat menjangkau seluruh wilayah Indonesia.

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Hlm. 372.

Fungsi utama PPAT adalah membuat akta autentik sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Akta PPAT menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran perubahan data yuridis tanah.

#### **2.2.6 Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk menjalankan tugas pada wilayah kerja tertentu. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, wilayah kerjanya meliputi daerah jabatan mereka sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukan, sehingga wilayah hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ditentukan sejak pengangkatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh membuat akta di luar wilayah kewenangannya. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap membuat akta di luar daerah kerjanya, akta tersebut dianggap tidak sah.

Pasal 1869 KUHPdata menentukan, yaitu:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat di luar wilayah kerjanya tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang. Akta tersebut hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pengalihan hak atas tanah dan tidak dapat diajukan untuk pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib berkantor di wilayah daerah kerjanya sebagaimana tercantum dalam keputusan pengangkatan atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang, dan dilarang membuka kantor cabang, perwakilan, atau bentuk lain yang bertujuan menawarkan jasa kepada masyarakat. Untuk menjamin profesionalitas dan kualitas pelayanan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah harus beroperasi setiap hari kerja selain hari libur resmi, dengan jam kerja paling sedikit

sama dengan jam kerja kantor pemerintah di wilayah setempat. Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya menerima para klien di kantornya. Namun, jika salah satu pihak tidak dapat hadir, maka pembuatan akta di luar kantor dapat dilakukan asalkan semua pihak tetap hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di tempat pembuatan akta dan tempat tersebut masih berada dalam wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **2.2.7 Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya tidak mematuhi ketentuan kewenangan, termasuk aturan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta petunjuk yang ditetapkan oleh Menteri atau pejabat yang diberi wewenang, maka terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijatuhkan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan dengan hormat atau dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

- 1) Permintaan sendiri;
- 2) Tidak lagi mampu melaksanakan tugas akibat gangguan kesehatan jasmani atau rohani yang dibuktikan dengan keterangan tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban PPAT; dan
- 4) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota ABRI.

Sedangkan pemberhentian dengan tidak hormat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenakan apabila:

- 1) Yang bersangkutan melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
- 2) Dijatuhi pidana kurungan karena melakukan tindak pidana yang diancam

hukuman kurungan atau penjara paling singkat 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

### **2.2.8 Sanksi Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjalankan tugas jabatannya dalam batas kewenangan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, beserta seluruh peraturan pelaksanaannya. Pengaturan lebih rinci mengenai pelaksanaan kewenangan tersebut tercantum dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Sebaliknya, apabila dalam menjalankan tugas jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti melakukan pelanggaran, baik yang menyangkut kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), maupun kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), maka yang bersangkutan dapat dikenai sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana.

#### **1. Sanksi Administratif**

Pemberian sanksi administratif, denda, maupun ganti rugi bertujuan untuk memastikan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah selalu bertindak sesuai aturan, sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihasilkan dapat dijadikan dasar pelaksanaan tindakan hukum lanjutan di bidang pertanahan.

Pemberian sanksi administratif kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan melalui mekanisme sesuai dengan hukum acara, dimulai dari proses pemanggilan dan pemeriksaan, serta penunjukan pejabat atau instansi yang berwenang menjatuhkan sanksi. Sanksi administratif ini dapat dijatuhkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun oleh Kantor Pelayanan Pajak sebagai pejabat tata usaha negara<sup>43</sup>

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya PPAT terbukti melakukan

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, Hlm. 261

pelanggaran sebagai berikut:

“Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 23 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi, yaitu:

Pasal 23 ayat (1)

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara dari jabatan.”

Pasal 11 ayat (1)

“Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili pilihan diluar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d) Nilai tanggungan;
- e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.”

Pasal 13 ayat (2)

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”



#### Pasal 15 ayat (1)

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
- b) tidak memuat kuasa substitusi;
- c) mencantumkan secara jelas hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik hak tanggungan.”.

(2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 62, Pasal 38 ayat (1), Pasal 39, Pasal 40, Pasal 24 ayat (1), yang berbunyi yaitu:

#### Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau 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.

#### Pasal 38 ayat (1)

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam dalam perbuatan hukum itu.”

#### Pasal 39

PPAT menolak untuk membuat akta jika:

- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor

Pertanahan; atau

- b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - (1) Surat bukti hak 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);
  - (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat di 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; atau
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku; atau
- f) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g) Tidak memenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.
- h) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

#### Pasal 40

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

yang bersangkutan

Untuk keperluan penerapan sanksi administratif dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah:

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 26 yang berbunyi:

Pasal 24 ayat (1)

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.”

Pasal 26

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap Pelanggaran.

(2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap Pelanggaran

Apabila sanksi dijatuhkan oleh pejabat tata usaha negara kepada PPAT dan PPAT merasa tidak puas terhadap keputusan tersebut, maka berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa demikian termasuk kategori sengketa tata usaha negara, sehingga PPAT dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Hal ini sejalan dengan Pasal 51 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1986 yang menegaskan bahwa PTUN berwenang memeriksa sengketa tersebut pada tingkat pertama, sebagai sarana untuk menjamin rasa keadilan dan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menempuh upaya administratif berupa banding atau keberatan melalui PTUN tingkat pertama untuk menyampaikan pembelaan, keterangan, penjelasan, serta mengajukan bukti-bukti. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah masih tidak puas terhadap putusan PTUN tingkat pertama, dapat diajukan upaya hukum lanjutan berupa banding, dan bila perlu dilanjutkan sampai tingkat kasasi bahkan peninjauan kembali.

#### 1) Sanksi PPAT Secara Perdata

Sanksi perdata dapat dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila terbukti bersalah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena melanggar aspek formal akta. Dalam kondisi ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak sebagai tergugat tunggal, tidak bersama para pihak yang tercantum dalam akta, sebab urusan aspek formal merupakan tanggung jawab penuh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kerugian dalam ranah perdata dapat dituntut dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk pembayaran ganti rugi beserta bunga.

#### 2) Sanksi PPAT Secara Pidana

Apabila pelanggaran terhadap aspek formal dapat dibuktikan dilakukan secara sengaja, dengan penuh kesadaran dan keinsyafan, serta telah direncanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama para penghadap, dengan tujuan agar akta yang dibuat dijadikan sarana melakukan tindak pidana, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah secara sadar ikut serta maupun menyuruh para pihak melakukan perbuatan hukum yang diketahuinya bertentangan dengan hukum, maka pertanggungjawaban tersebut didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri.

### **2.3. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan Hak Atas Tanah adalah tindakan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain sehingga hak tersebut berpindah tangan. Tidak terdapat perbedaan tegas antara konsep peralihan hak atas tanah dan pemindahan hak atas tanah, sebagaimana

diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021.

Pemindahan hak atas tanah dan hak milik rumah susun melalui transaksi jual beli, barter, hibah, kontribusi perusahaan, atau bentuk pemindahan hukum lainnya (kecuali lelang) hanya dapat dicatatkan dengan akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai peraturan yang berlaku. Dalam kondisi khusus yang ditetapkan Menteri, Kepala Kantor Pertanahan boleh mendaftarkan pemindahan hak milik tanah antarwarga negara Indonesia perorangan dengan akta non-PPAT, asal tingkat kebenarannya memadai menurut penilaiannya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui proses pewarisan atau akibat perbuatan hukum yang memindahkan hak tersebut:<sup>44</sup>

#### 1. Pewarisan

Hukum perdata mengenai hak atas tanah berpindah melalui pewarisan ketika pemiliknya meninggal dunia, sehingga hak tersebut otomatis dialihkan kepada ahli waris yang ditunjuk olehnya atau ditetapkan pengadilan. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mewajibkan ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak tanah tersebut paling lambat 6 bulan setelah kematian pemilik. Setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran ini bertujuan melindungi kepentingan hukum para ahli waris.

#### 2. Pemindahan Hak

Pemindahan hak atas tanah terjadi melalui perbuatan hukum karena pemilik sengaja mengalihkannya kepada pihak lain. Bentuk-bentuknya meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan modal perusahaan (*inbreng*), serta hibah wasiat atau legaat. Pemindahan hak dilakukan saat pemilik tanah masih hidup melalui perbuatan hukum yang bersifat langsung (*tunai*), sehingga hak tersebut segera beralih ke pihak lain. Berbeda dengan hibah wasiat, di mana pemindahan hak baru terjadi setelah pemilik meninggal dunia dan diterima oleh penerima wasiat.

Para pihak melakukan perbuatan hukum berupa penjualan, pertukaran, pemberian

---

<sup>44</sup> Yamin Lubis, (2012) *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cet.ke.3, Mandar Maju, Bandung, Hlm.276-27.

hibah, atau kontribusi ke perusahaan (*inbreng*) dengan membuat akta otentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses dilanjutkan dengan pendaftaran di kantor pertanahan untuk pencatatan pada register tanah dan sertifikat, sehingga memperoleh kekuatan bukti yang lebih tinggi.

### 3. Larangan Mengalihkan Hak Atas Tanah

Untuk menghalangi upaya menghindari ketentuan luas maksimum tanah, pemilik lahan pertanian yang melebihi batas tersebut dilarang memindahkan hak miliknya secara keseluruhan atau sebagian, kecuali mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Agraria setempat di tingkat kabupaten/kota. Larangan memindahkan hak atas tanah tersebut hanya efektif sampai dilakukan penegasan tanah, yaitu penentuan mana yang diambil pemerintah dan mana yang tetap dimiliki pemiliknya.

Karakteristik utama hak atas tanah adalah pemegangnya memiliki wewenang untuk memanfaatkan atau memperoleh keuntungan dari lahan yang dimilikinya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengklasifikasikan berbagai jenis hak atas tanah ke dalam beberapa kategori.

Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :

#### a. Hak Milik

Hak tanah yang bersifat permanen meliputi Hak Milik , sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan khusus Hak Milik diatur dalam Pasal 20 hingga 27 UUPA.

Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan rinci mengenai Hak Milik akan diatur lebih lanjut melalui undang-undang tersendiri. Undang-undang khusus Hak Milik atas tanah yang diamanatkan Pasal 50 ayat (1) UUPA hingga kini belum ada, sehingga ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan yaitu: “Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.”

Definisi beserta karakteristik Hak Milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: “Hak Milik adalah hak turun temurun,

terkuat, dan terpenuh, yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria”. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Hak Milik merupakan hak terkuat dibandingkan jenis hak tanah lainnya karena tidak terikat batas waktu, mudah dipertahankan dari gangguan luar, dan sulit dicabut. Selain itu, bersifat terpenuh karena memberikan kewenangan paling luas kepada pemiliknya, dapat menjadi dasar hak tanah lain, serta memungkinkan penggunaan lahan secara maksimal.

Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki Warga Negara Indonesia perorangan atau badan hukum khusus yang ditunjuk pemerintah. Penggunaannya wajib memerhatikan fungsi sosial, yaitu tidak boleh merugikan orang lain, sesuai sifat dan kondisi tanah, seimbang antara kepentingan pribadi dan umum, serta dipelihara agar tetap subur dan terhindar dari kerusakan.

Pemegang Hak Milik tanah diatur dalam Pasal 21 beserta peraturan pelaksanaannya, meliputi:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

Keistimewaan Hak Milik diantaranya adalah:

- 1) Tidak terikat masa berlaku, tetap ada sepanjang pemiliknya hidup.
- 2) Dapat diwariskan antargenerasi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- 3) Penggunaan hak berlaku seumur hidup, berbeda dengan HGB/HGU yang maksimal 60 tahun.
- 4) Sebagai aset dapat dijual, digadaikan, dijaminkan ke bank, disewakan, atau diwakafkan.

Hak Milik dapat dicabut karena beberapa sebab tertentu, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

- 1) Tanah menjadi milik negara karena:
  - a) Pencabutan hak sesuai Pasal 18 demi kepentingan umum
  - b) Penyerahan sukarela dari pemilik
  - c) Ditinggalkan tanpa pengawasan

d) Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

## 2) Tanah Musnah

Ketentuan memperoleh Hak Milik dalam KUHPerdara diatur Pasal 584 yang menjelaskan berbagai mekanisme perolehan tersebut:

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut undang-undang, maupun menurut wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”. Dari aturan tersebut terdapat berbagai metode sah untuk memperoleh hak milik atas benda yaitu:

### 1) Pemilikan atau pendakuan (*Toeeigening*);

Pendakuan merupakan tindakan mengambil benda dengan niat untuk dimiliki pribadi. Ini hanya berlaku pada barang bergerak yang belum dimiliki siapa pun (*res nullius*). Pasal 585 KUHPerdara mengatur bahwa hak milik atas benda bergerak yang awalnya tak dimiliki oleh siapa pun dapat diperoleh melalui pendakuan dapat diperoleh oleh orang pertama yang mengambilnya ke dalam kepemilikannya.

### 2) Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan (*Natrekking*);

Perlekatan atau penarikan dimaksudkan terjadinya penggabungan dua benda menjadi satu kesatuan, atau benda utama yang melingkupi benda tambahan. Akibatnya, pemilik benda pokok juga menjadi pemilik benda pendukung karena percampuran tersebut. Ketentuan mengenai perlekatan, penarikan, atau ikutan (*natrekking*) diatur dalam Pasal 588 hingga Pasal 605 KUH Perdata.

### 3) Lewat waktu atau daluwarsa (*verjaring*);

Perolehan hak milik melalui daluwarsa terjadi ketika seseorang menguasai benda secara terus-menerus selama waktu tertentu sesuai Pasal 1955 dan 1963 KUH Perdata. Pasal 1955 menyatakan bahwa untuk memperoleh kepemilikan diperlukan penguasaan yang berkesinambungan, tidak terputus, bebas gangguan, terbuka di depan umum, dan nyata sebagai pemilik.



#### 4) Pewarisan;

Perolehan hak milik melalui pewarisan didasarkan pada prinsip hukum waris bahwa saat seseorang meninggal dunia, semua hak dan kewajibannya langsung beralih kepada seluruh ahli warisnya. Proses ini dapat terjadi melalui pewarisan hukum atau melalui wasiat.

#### 5) Penyerahan (*levering*);

Perolehan hak milik lewat penyerahan adalah perbuatan hukum transfer kepemilikan yang didasari titel seperti kontrak pemindahan hak, dilaksanakan oleh orang yang memiliki kuasa penuh atas benda tersebut.

##### a. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

"Hak Guna-Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan"

Hak Guna Usaha dimanfaatkan khusus untuk kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, serta Perkebunan. Pihak yang berhak atas Hak Guna Usaha sesuai Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria yang digabungkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah meliputi Warga Negara Indonesia serta badan hukum Indonesia yang berkedudukan di wilayah Indonesia yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kelebihan Hak Guna Usaha adalah dapat dijadikan agunan hutang melalui hak tanggungan dan boleh dialihkan kepada pihak ketiga

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang mekanisme pemberian dan pencabutan hak atas tanah negara serta hak pengelolaan, ada beberapa hal krusial yang harus dipenuhi saat mengajukan Hak Guna Usaha yaitu:

- a) Data profil pemohon.
- b) Jika perorangan: nama lengkap, usia, status kewarganegaraan, domisili, serta profesi.

- c) Jika badan hukum: identitas badan, lokasi kantor pusat, akta pembentukan atau anggaran dasar sesuai regulasi yang berlaku.
- d) Rincian tanah termasuk aspek hukum dan fisik.
- e) Bukti dasar penguasaan seperti akta pelepasan tanah adat, surat pelepasan hutan, atau dokumen perolehan lainnya
- 3) Lokasi, garis batas, dan luas lahan (jika telah ada surat ukur, cantumkan tanggal dan nomornya).
- 4) Rupa usaha (pertanian, perikanan, atau peternakan).
- 5) Rincian jumlah blok, luas total, status kepemilikan tanah saat ini, dan bidang yang dimohonkan.
- 6) Data tambahan lain yang diperlukan.

Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan masa berlaku Hak Guna Usaha selama 25 atau 35 tahun, yang dapat diperpanjang maksimal 25 tahun lagi atas permintaan pemegang hak.

Penyebab Hapusnya Hak Guna Usaha:

- a) Habis masa berlakunya dihentikan dini karena pelanggaran syarat hak pakai
- b) Dilepaskan sukarela oleh pemegang hak sebelum jatuh tempo
- c) Dicabut demi kepentingan umum
- d) Dibiarkan terlantar
- e) Tanah hancur atau hilang
- f) Berlaku ketentuan Pasal 30 ayat (2)

#### a. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Pengaturan khususnya terdapat dalam Pasal 35 hingga 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa detail lebih lanjut diatur melalui Peraturan Perundang-Undangan.

## **IV. PENUTUP**

### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai akta jual beli tanah sebagai akta otentik serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta jual beli dan akibat hukumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang dibatalkan bahwa PPAT bertanggungjawab terhadap semua akta yang dibuatnya dan akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang seringkali terjadi karena adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Apabila suatu akta mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh PPAT atau karena unsur kesengajaan, maka PPAT sudah selayaknya dimintakan pertanggungjawaban. Tanggung jawab hukum yang dapat dibebankan kepada seorang PPAT dapat berupa tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana. Apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran mengenai jabatannya maka sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.
- b. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tidak sahnya peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga para pihak dikembalikan pada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan hukum jual beli. Selain itu, akta jual beli yang

dibatalkan kehilangan kedudukannya sebagai alat bukti otentik dan tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pembatalan tersebut juga berdampak pada administrasi pertanahan, khususnya mewajibkan adanya penyesuaian atau pembaruan data yuridis di kantor pertanahan guna menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

#### **4.2. Saran**

Mengacu pada kesimpulan tersebut, maka dapat disarankan sebagai berikut:

- a. Perjanjian Jual Beli Atas Tanah harus memenuhi semua unsur yang terkandung pada pasal 1320 KUHPdata, dalam contoh kasus diatas menurut penulis sangat merugikan pihak pemilik tanah (penjual) yang mana posisi penjual sangat lemah dibandingkan posisi pembeli (penerima hak). Pejabat Pembuat Akta Tanah harus cermat dan teliti terhadap apa yang disampaikan oleh para pihak.
- b. Peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap adanya cacat kehendak dalam perjanjian jual beli atas tanah dalam membuat akta autentik terhadap contoh kasus diatas sangatlah penting. Prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah harus diteguhkan demi meminimalisir terjadinya hal yang tidak di inginkan terjadi dikemudian hari. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjalankan terhadap apapun putusan dari hakim dimana pada contoh kasus diatas akta jual beli batal demi hukum.
- c. Akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT, maka notaris terhadap akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapannya dalam hal ini dengan adanya aturan-aturan yang mengatur tentang akta autentik dan akibat hukum apabila tidak sesuai dengan aturan, sebaiknya Notaris harus lebih teliti dalam pembuatan aktanya sehingga mengurangi dampak dari akta dapat dibatalkan ataupun akta batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- AbdulKadir, Muhammad (1994). *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adjie Habib (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet.1, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- (1945). *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge
- 2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung.
- Adrian Sutedi (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan.6. Sinar Grafika, Jakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*,Citra Aditya Bakti, Bandung.
- (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta
- Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- Djohari Santoso, Achmad Ali (1989). *Hukum Perjanjian Indonesia*, Cetakan Kedua, Yogyakarta.
- Faisal, Sanafiah (1990), *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Y.A.3, Malang.
- Herlien Budiono, (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hernoko, Agus Yudha, (2014). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial (Cet. Ke-4)*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kelsen Hans, (1967). *Pure Theory of Law*, University of California Press.
- Lubis Yamin (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cet.ke.3, Mandar Maju, Bandung.
- Mahmud, Peter Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno (2010). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta.
- Mulyoto, (2012). *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang*

*harus dikuasai*), Cakrawala Media, Yogyakarta.

- Munir Fuady, (2017). *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- R Subekti,(2005) *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- R. Soeroso, (2014) *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rahardjo Satjipto (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm 53
- Rahardjo Satjipto (2009) *Hukum dan Perubahan Sosial*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Rahardjo Satjipto,(2006) *Ilmu Hukum: Pengantar dan Kajian Kritis*, Alumni, Bandung.
- Rato Dominikus (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo. Yogyakarta.
- Salim H.S. (2008). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Santoso, Urip (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cet. ke-1, Prenadamedia, Jakarta.
- Satrio, (2019). *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, buku 1 (Bandung: Citra Aditya Bakti
- Soedharyo Soimin, (2011) “*Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*” Jakarta : Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono (1983). *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta).
- Subekti, (2002). *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Subekti, (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Suteki dan Galang Taufani (2018) *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Raja Grafindo Persada. Depok.
- Yamin Moh Lubis dan Rahim Lubis, (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung.

## **B. Jurnal**

- Abubakar, Lastuti (2024) Keabsahan Akta Autentik dalam Perspektif Hukum Perdata, *Acta Diurnal*, 7 (1).
- Agustin Elvan dkk., (2024). Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pasca Putusan Pengadilan, *Collegium Studiosum Journal*, 5(3).
- Amalia, I. Q. A. (2018). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*.
- Aurellia Wiliasella Firdausy, (2025). Lingkup Pertanggungjawaban PPAT dalam

- Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 6 (2).
- Febrihadi Suparidho & Allan Mustafa Umam, (2025). “Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Baik Nama Sertifikat Tanah” *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8 (6).
- Handriani, Aan (2018). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata,” *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 1 (2).  
<https://doi.org/10.31316/jk.v8i1.6387>
- Imelda Martinelli, Cendana Suryani, Thalia Rizq Aurora Patty, (2024). Pembatalan Sepihak Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli di *Marketplace* Dengan Sistem Pembayaran *Cash On Delivery*, 8 (1).
- Junaedi & Gunawan Djajaputra, (2025). Tanggung Jawab PPAT dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Pengadilan, *Jurnal Suara Hukum*, 4 (1).
- Monaita Martanti Christy & Yoni Agus Setyono, (2022). *Administrative Sanctions against Land Deed Officials, Legal Brief*, 4 (1).
- Muhammad Eggi Fahlevi, Benni Rusli & Jasman Nazar, (2025). Pertanggungjawaban Perdata atas Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli, *Collegium Studiosum Journal*, 6 (2).  
<https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1090>
- Raffika Yusmar et al., The Responsibilities of Land Deed Officials in Cases of Legally Null and Void Sale Agreements, *International Journal of Humanities Education and Social Sciences*.
- Ridwan HR, (2007). “Makna Kewenangan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14 (3).
- Ruzaipah, R., Manan, A., & A’yun, Q. A. Y. (2021). *Penetapan Usia Kedewasaan Dalam Sistem Hukum Di Indonesia*. Mitsaqan Ghalizan, 1(1).
- Selma Azama Shibghatillah & Budi Santoso, (2022). Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, *Notarius*, 15 (1).
- Septiana, E., & Mahmudah, N. (2018). Implementasi Jual Beli dalam Perikatan Syari’ah dan Konvensional. Tapis: *Jurnal Penelitian Ilmiah*, 2(2).
- Syahfitri, T. (2018). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata. Jurnal Hukum Das Sollen*.
- Triyana Syahfitri & Wandu, (2018). Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata,” *Jurnal Hukum Das Sollen*, 2 (2).
- Wulandari, Y. S. (2018). Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli ECommerce. *Ajudikasi Jurnal Hukum*, 2(2).  
<https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.687>

Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar & Nanda Anisa Lubis, (2025).  
Tanggung Jawab PPAT Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli,  
*Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan**

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

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

Putusan Nomor: 2/PDT.G/2021/PN.Kla