



**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBYEK DALAM AKTA
JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT**

Oleh
Cut Sitty Aisyah
617110081

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
2021**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP
KESALAHAN OBYEK DALAM AKTA JUAL BELI
TANAH BERSERTIFIKAT**



Dosen Pembimbing Pertama

Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., L.L.M.
NIDN. 0822098301

Dosen Pembimbing Kedua

Dr. Usman Munir, S.H., M.H.
NIDN. 0804118201

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM
PENGUJI PADA TANGGAL 12 FEBRUARI 2021**

Ketua

Nasri., S.H.,M.H

NIDN : 0831128118

(.....)

Anggota I

Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M.

NIDN : 0822098301

(.....)

Anggota II

Dr. Usman Munir, S.H., M.H.

NIDN : 0804118201

(.....)

Mengetahui,

Dekan,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram



Rena Amirwara, S.H., M.Si

NIDN : 08280963

HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini saya mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram:

Nama: Cut Sitty Aisyah

NIM : 617110081

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBYEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT”** saya tidak terdapat karya yang ditulis atau disebutkan orang lain kecuali sebagai acuan dan dikutip dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim, apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

Mataram, 6 Februari 2021

Penulis





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cut Sitty Aisyah
NIM : 617110081
Tempat/Tgl Lahir : Banda Aceh, 11-February-1999
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 087854214596 / cutaisyah123@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PRAT) TERHADAP KESALAHAN OBYEK DALAM
AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 19 Februari 2021

Penulis



Cut Sitty Aisyah
NIM. 617110081

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cut Sitty Aisyah
NIM : 617110081
Tempat/Tgl Lahir : Banda Aceh, 11-Februari-1999
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 0870 5421 4596 / Cutaisyah123@gmail.com

Judul Penelitian : -

Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat.

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 60% 56% 52% 46%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya **bersedia menerima sanksi** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun, dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 19 Februari 2021

Penulis



Cut Sitty Aisyah
NIM. 617110081

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos. M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO HIDUP

Sukses adalah saat persiapan dan sebuah kesempatan bertemu

Karena setelah kamu berusaha dan berjuang secara maksimal, yang dimana ada persiapan pasti disitu adanya kesempatan, yakinlah bahwa suatu saat dimana ada peluang akan selalu ada untuk menuju impianmu.



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, Karena atas limpahan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul: Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab PPAT Terhadap Kesalahan Obyek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat sebagai salah satu syarat yang ditempuh untuk menyelesaikan program sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penghargaan dan terimakasih yang ku ucapkan kepada ibunda tercinta Cut Neneng Mahmidatul Hasanah dan ayahanda yang ku sayangi Teuku Yunansyah, serta kakak tersayang Cut Zulfa Rizqiah, dan adikku yang sangat kusayangi Cut Zakiyyah Safiatun Nisa, yang telah mencurahkan segala kasih sayang dan perhatian yang tulus. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia dan keberkahan di dunia dan akhirat yang telah diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terimakasih juga tidak lupa saya haturkan kepada bapak **Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., L.LM.** Selaku pembimbing satu dan bapak **Dr. Usman Munir, S.H., M.H.** Selaku pembimbing ke dua yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan Terima Kasih saya kepada:

1. **Bapak Dr. H Arsyad Abd Ghani, M.Pd.** Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. **Ibu Rena Aminwara, S.H., M.Si.** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. **Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., L.LM.** Selaku wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. **Bapak Dr. Usman Munir, S.H., M.H.** Selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. **Ibu Anies Prima Dewi, S.H., M.H.** Selaku Ketua Prodi Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. **Bapak Ady Supriadi, S.H., M.H.** Selaku Wakil Ketua Prodi Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
8. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
9. Almamaterku yang Tercinta Universitas muhammadiyah Mataram.
10. Terima kasih kepada sahabatku Feby Meliana yang selalu memberikan Do'a, Dukungan, dan support dalam menyusun dan mengerjakan skripsi ini.
11. Terima Kasih kepada sahabat-sahabat ku yang terus memberikan dukungan, mengingatkan dan selalu ada dalam membantu menyelesaikan skripsi ini, semenjak saya menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, Nurfagiana, Jannatin Salehak, Asti Amalia Rahayu, Teguh Ernaldi Muhammad, Dandy Artha Adipraja, M. Fadillah, Miftahul Jannah, Abdul Sa'roni, Fajril, Indra Supriadi, M. Sajidin, Aswadi, Devi Permata Asri Jayanto, Rahman Juliadi Jumri, Fahrurrozi, Gufran Gunadi,
12. Dan seluruh Teman-teman Universitas Muhammadiyah Mataram.

ABSTRAK
TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP
KESALAHAN OBYEK DALAM AKTA JUAL BELI
TANAH BERSERTIFIKAT

Cut Sitty Aisyah
617110081

Penelitian ini memiliki tujuan untuk dapat mengetahui bagaimana peran dan bentuk terhadap tanggung jawab PPAT apabila terjadi kesalahan terhadap obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam memperbaiki kesalahan obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat. Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif dan Empiris. Dalam tahapan ini etika dan moral seorang PPAT dipertaruhkan dalam kinerjanya yang transparan kepada para penghadap yang terkait dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat.

Hasil pembahasan ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli sangat penting karena akta tersebut akan menjadi sebuah akta autentik sehingga terdapat tanggung jawab PPAT yang telah diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah serta kode etik IPPAT tetapi lebih ditekankan kepada tanggung jawab moral PPAT karena dalam kasus ini yang memungkinkan terjadinya kesalahan obyek tanah terdapat pada para penghadapnya. Para pihak mengalami pekerjaan yang tertunda akibat hambatan yang terjadi pada saat kesalahan obyek tanah jual beli bersertifikat. Maka upaya yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan kasus ini adalah dengan cara merenvoi akta atau juga dapat merekonstruksi ulang akta yang terdapat kesalahan obyek tanah dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

Kata Kunci: Peran, Tanggung Jawab, Hambatan, Upaya, PPAT, Akta Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

JURIDICAL ANALYSIS OF PPAT'S RESPONSIBILITY FOR SELLING AND PURCHASE CERTIFIED LAND IN OBJECT ERROR

Cut SittyAisyah

617110081

In the case of an item in the certified land sale and purchase deed, this study aims to decide the position and type of PPAT liability and how PPAT should make efforts to correct the object error in the certified land sale and purchase document. This analysis uses techniques of Normative and Empirical Science. The ethics and morality of a PPAT are at stake in their straightforward performance at this point in relation to the parties involved in the creation of a certified land sale and purchase certificate.

The outcomes of this discussion indicate that the role of PPAT in creating sales and purchase deeds is very significant because the deed will become an authentic document so that there are PPAT responsibilities that have been regulated in laws and government regulations and the IPPAT code of ethics, but focus more on PPAT's moral responsibility because in this situation it allows land obesity to occur. Due to challenges that arose when the object of the land for sale and purchase was certified, the parties are experiencing delayed work. Therefore, the attempt that can be made to address this case is by revoking the document or reconstructing the serticate containing errors in the land item in the approved land sale and purchase document.

Keywords: *Role, Responsibility, Barriers, Effort, PPAT, Deed of Sale and Purchase of Land.*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO HIDUP	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Orisinalitas Penelitian	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1. Tinjauan Mengenai Pengertian PPAT Sebagai Pejabat Umum	15
2.2. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	17
2.3. Tugas Pokok, Hak dan Kewenangan PPAT.....	19
2.4. Daerah Kerja PPAT.....	21
2.5. Macam-Macam Bentuk Akta yang Kewenangannya dibuat oleh PPAT	22
BAB III. METODE PENELITIAN	31
3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Pendekatan Penelitian	31
3.3. Jenis Bahan Hukum dan Data	32

3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.5. Analisa Bahan Hukum	35
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1. Peran dan Bentuk Tanggung Jawab PPAT Apabila Terjadi Kesalahan Terhadap Obyek dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat	36
4.1.1. Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Ber- sertifikat.....	36
4.1.2. Bentuk Tanggung Jawab PPAT Apabila Terjadi Kesalahan Terhadap Obyek dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat	39
4.1.2.1. Tanggung Jawab Administrasi	42
4.1.2.2. Tanggung Jawab Perdata.....	43
4.1.2.3. Tanggung Jawab Pidana	44
4.1.2.4. Tanggung Jawab Moral	44
4.2. Hambatan Para Pihak dalam Terjadinya Kesalahan Obyek Dalam Akta Jual Beli Bersertifikat	48
4.3. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh PPAT Untuk Memperbaiki Kesalahan Obyek dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat	49
4.3.1. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh PPAT Sebelum Akta Masuk Ke BPN	52
4.3.2. Upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT setelah akta masuk ke BPN	54
BAB V. PENUTUP.....	56
5.1. Kesimpulan.....	56
5.2. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah menjadi suatu faktor terpenting didalam kehidupan manusia dan makhluk lainnya. Dalam kelangsungan hidup tidak dapat terlepas dari masalah tanah.¹ Didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan juga bahwa pengertian tentang tanah merupakan suatu permukaan bumi atau lapisan didalam bumi yang di atas sekali.²

Pengertian tentang tanah dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.³

Dengan demikian yang dapat dimaksud bahwa istilah tanah didalam pasal tersebut yaitu permukaan bumi. Dimana makna terhadap permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, dapat dikatakan hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan

¹ A Tresna Sastrawijaya, *Pencemaran Lingkungan*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 77.

² Tanah (Def. 1) (n.d). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. Diakses melalui <https://kbbi.web.id/tanah>, 14 Desember 2020.

³ Pasal 4 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

hukum dapat dikatakan berkaitan dalam asas-asas yang berhubungan dengan tanah dan tanaman serta bangunan yang di atasnya.⁴

Hukum tanah nasional (sebagaimana yang telah ditetapkan dalam UUPA) membedakan diantara hak-hak atas tanah dengan hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan di atas tanah merupakan hak-hak yang memiliki kewajiban, wewenang, tugas, maka larangan mengenai pemegang haknya dalam membuat sesuatu terhadap suatu bidang tanah yang telah dihaki. Hak-hak terhadap penguasaan atas tanah ada yang dapat berupa hubungan hukum perdata, seperti Hak Milik atas tanah, dan ada yang berupa hubungan hukum publik, seperti Hak Menguasai dari Negara (HMN).⁵

Menurut Boedie Harsono didalam hukum tanah negara-negara menggunakan *asas accesie* atau asas “perlekatan”. Dimana makna dalam asas perlekatan tersebut merupakan bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang di atasnya ialah suatu kesatuan dengan tanah, serta dapat dikatakan sebagai sebuah bagian dari tanah yang memiliki hubungan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan terhadap bangunan dan tanaman di atas tanah yang telah dihaki, kecuali kalau terdapat kesepakatan lain dengan para pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).⁶

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 3.

⁵ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 48.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 17.

Pendaftaran terhadap tanah sebenarnya berdasar dari sebuah kata *Cadaster* (bahasa Belanda). Kadaster merupakan sebuah istilah teknis dalam suatu *record* (rekaman) yang telah menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap sebuah bidang tanah. Pada mulanya kadaster ini berasal dari bahasa Latin *Capiastrum*, yang artinya *register* atau *capita* atau sebuah unit yang telah dibuat atau diperuntukkan untuk dapat digunakan sebagai pajak tanah Romawi (*Capulatio Terrens*).⁷

Pendaftaran tanah adalah suatu permasalahan yang terpenting dalam UUPA, dikatakan demikian bahwa pendaftaran tanah ialah proses lahirnya suatu alat pembuktian terhadap kepemilikan hak atas tanah. Pentingnya permasalahan pendaftaran tanah tersebut sehingga Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah yang ada diIndonesia kepada pemerintah. Ketentuan ini telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.⁸

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, Pemerintah mengeluarkan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Menitikberatkan terhadap perkembangan yang sangat pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang telah muncul kepermukaan dan tidak dapat diselesaikan oleh PP No. 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁹

⁷ Supriadi, *Op., Cit.*, hlm. 152

⁸ Pasal 19 ayat (1)-ayat (4) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹ Supriadi, *Op., Cit.*, hlm. 152-153.

Setiap kebutuhan manusia dalam memiliki suatu hal dapat ditukarkan dengan uang, yang telah menjadi sebuah alat tukarnya. Pertukaran diantara suatu kebutuhan yang dibutuhkan dengan uang dapat dinamakan dengan jual beli. Dapat dikatakan jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Jual beli ialah sebuah kebutuhan yang tidak dapat dipungkiri, baik oleh setiap individu, dengan tujuan untuk terpenuhinya kebutuhan hidup dalam sehari-hari yang paling sederhana, hingga setiap badan usaha (baik berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum) yang mempergunakan jual beli untuk dapat digunakan dalam “menguasai” dunia.¹⁰

“Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” demikianlah rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹¹

Dapat kita lihat bahwa jual beli adalah suatu bentuk dalam sebuah perjanjian yang melahirkan suatu kewajiban terhadap perikatan untuk memberikan sesuatu, yang didalam hal ini dapat diwujudkan dalam bentuk sebuah penyerahan kebendaan yang telah dijual oleh seorang penjual. Dengan demikian, sesuai dengan yang telah dijelaskan di awal, bahwa terkait jual beli selalu memiliki dua sisi hukum perdata, yang dimana suatu hukum kebendaan dengan hukum perikatan yang melekat.¹²

Dapat dikatakan sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa dalam sisi hukum kebendaan, jual beli merupakan suatu hak untuk kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa sebuah penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum perikatan Jual beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 3.

¹¹ Pasal 1457 KUHPperdata.

¹² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op., Cit.*, hlm. 7.

pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan di dalam sisi perikatan, jual beli ialah suatu perjanjian yang memberikan suatu kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang telah dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹³

Didalam jual beli yang terdapat hak atas tanah, senantiasa bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah yang bersangkutan ikut menjadi sebuah objek. Maka sebelum akta jual beli dibuat diharuskan untuk memberi kejelasan bahwa bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah itu ikut dijual (dibeli) atau tidak. Hal ini dikatakan secara tegas dalam akta jual beli. Kalau tentang bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah itu tidak disebut dalam akta jual beli, maka tanaman atau bangunan yang terdapat diatas tanah itu tidak turut dijual, karena kini berlaku asas pemisahan horizontal.¹⁴

Asas pemisahan horizontal memiliki hukum tentang tanah yang berbeda (terpisah) dari hukum bangunan. Berlainan dengan asas perlekatan, yang dianut oleh Hukum Barat dahulu, yang menyebutkan bahwa dalam hukum atas tanah sama (melekat) dengan hukum bangunan. Dikatakan demikian, bahwa ketika tanah dijual, maka bangunan yang berada diatasnya turut dijual, kecuali diperjanjikan dengan kesepakatan lain.¹⁵

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa disetiap perjanjian yang memiliki tujuan untuk memindahkan hak atas tanah, diharuskan untuk memiliki bukti terhadap akta

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli*, CV. Rajawali, Jakarta, 1990, hlm. 10

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 11.

yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli terhadap hak atas tanah diharuskan membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagai alat bukti telah terjadinya proses jual beli hak atas tanah.¹⁶

Tugas sebagai PPAT ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT ialah Pejabat umum dilantik oleh Kepala BPN RI, diberikan kewenangan menghasilkan akta pertanahan. Seseorang pembeli harus memastikan terlebih dahulu bahwa tanah yang akan dibeli bukanlah suatu obyek sengketa dan tidak dalam masa anggunan kredit di bank. Peralihan tanah dalam hukum positif terdapat dari hukum adat, yang sifatnya ialah *real* dan *kongrit* (tunai). Dengan beralihnya hak seperti diatas maka hak atas tanah telah pindah ke pihak yang lain.¹⁷

PPAT berwenang membuat 8 macam akta yang ditetapkan dalam PP No. 37 Tahun 1998, yaitu akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, akta pemberian hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁸

Dalam ketentuan yang telah diatur di Pasal 15 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara hukum Notaris berwenang sebagai pembuat akta tanah. Kewenangan Notaris dalam membuat akta tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat

¹⁶ *Ibid.*,

¹⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1, Edisi Revisi, Cet.10*, Djambatan, 2005, hlm. 514-515

¹⁸ Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang. Namun didalam kenyataannya, notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta pertanahan ketika belum lulus ujian yang dilakukan Departemen Kehakiman mengenai ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁹

Lembaga PPAT yang telah diakui keberadaannya seperti sekarang tidak menutup kemungkinan bahwa yang terjadi dimasa yang akan datang akan bermunculan pejabat-pejabat umum dengan spesialisasi atau dengan tugas-tugas yang spesifik, misalnya pejabat pembuat akta pesawat terbang, pejabat pembuat akta kapal, pejabat pembuat akta *future trading* atau pejabat-pejabat umum lainnya dengan semakin zaman yang berkembang maka masalah terhadap hukum yang menjadi lebih kompleks terhadap penanganan akta yang variatif memunculkan spesialisasi Notaris dalam melaksanakan tugas dan fungsinya untuk mengkonstatir dalam suatu perjanjian dan akhirnya hal itu tidak dapat menyelesaikan masalah-masalah terkait hukum dengan sebagaimana baiknya.²⁰

Syarat formal sebuah akta otentik telah diatur dalam UU, antara lain dibuatnya akta dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan, dan tempat akta itu dibuat. Akta ialah sebuah tulisan yang dapat dibuat secara sengaja dan ditandatangani sebagai pembuktian telah terjadinya suatu perjanjian atas jual beli hak atas tanah.²¹

¹⁹ Pasal 15 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁰ Supriadi, *Op., Cit.*, hlm. 171

²¹ Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 48.

Esensi didalam ketentuan yang dibuat dalam akta PPAT ini, yaitu adalah fungsi PPAT yang dimana sebagai alat pembuktian. Disamping itu juga menerapkan akibat hukum terhadap sebuah akta PPAT. Suatu akta PPAT dapat memiliki keabsahan, apabila telah dibuatnya akta oleh para pihak diharuskan untuk terpenuhinya semua syarat-syarat yang berada didalam ketentuan dalam peraturan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, seperti telah dilakukannya sebuah kesepakatan diantara para pihak yang mengikat, kecakapan dalam sebuah perikatan, suatu hal yang tertentu, dan suatu sebab yang dikarenakan halal.²²

Namun adanya kemungkinan dapat terjadi kesalahan obyek dalam pembuatan akta jual beli bersertifikat yang tidak disengaja atau yang telah telah dilakukan dari para pihak atau PPAT yang menyebabkan syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, maka akta yang telah dibuat oleh PPAT dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Apabila kesepakatan para pihak hanya dijalankan sepihak, atau syarat objek dan sebab yang halal tanpa memenuhi syarat, maka akta yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT dapat berakibat terjadinya batal demi hukum. Dapat dikatakan bahwa pembuatan akta oleh PPAT tersebut dari semula dianggap tidak ada (tidak pernah dibuat).

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mencoba untuk membahas dan mengkaji permasalahan dalam bentuk penelitian yang berjudul

²² I Wayan Werasmana Sancaya. Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. Jurnal Magister Hukum Udayana. Tahun 2013. hlm.6. <https://ocs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/7364/5612/> diakses pada tanggal 8 Februari 2021 pukul 22.30 WITA.

“Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab PPAT Terhadap Kesalahan Obyek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran dan bentuk tanggung jawab PPAT apabila terjadi kesalahan terhadap obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat?
2. Bagaimana hambatan para pihak dalam terjadinya kesalahan obyek dalam akta jual beli bersertifikat?
3. Apa saja upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT untuk memperbaiki kesalahan obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat?

1.3. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki arah dan tujuan yang jelas sebagai suatu pelaksanaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui peran dan bentuk tanggung jawab PPAT apabila terjadi kesalahan terhadap obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.
2. Untuk mengetahui bagaimana hambatan para pihak dalam terjadinya kesalahan obyek dalam akta jual beli bersertifikat
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam memperbaiki kesalahan obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini memberikan manfaat yang diharapkan dapat tercapai yaitu:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengetahuan dan pemikiran perkembangan terhadap ilmu hukum pada umumnya dan khususnya Hukum Perdata yaitu Hukum Agraria tepatnya.
- b. Memberikan wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai peran PPAT dalam membuat akta jual beli tanah bersertifikat, tanggung jawab PPAT apabila terjadi kesalahan terhadap obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat, hambatan para pihak dalam terjadinya kesalahan obyek dalam akta jual beli bersertifikat, dan upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam memperbaiki kesalahan obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.
- c. Dapat bermanfaat selain sebagai bahan informasi juga sebagai literature atau bahan informasi ilmiah yang dibutuhkan.

2. Manfaat Praktis

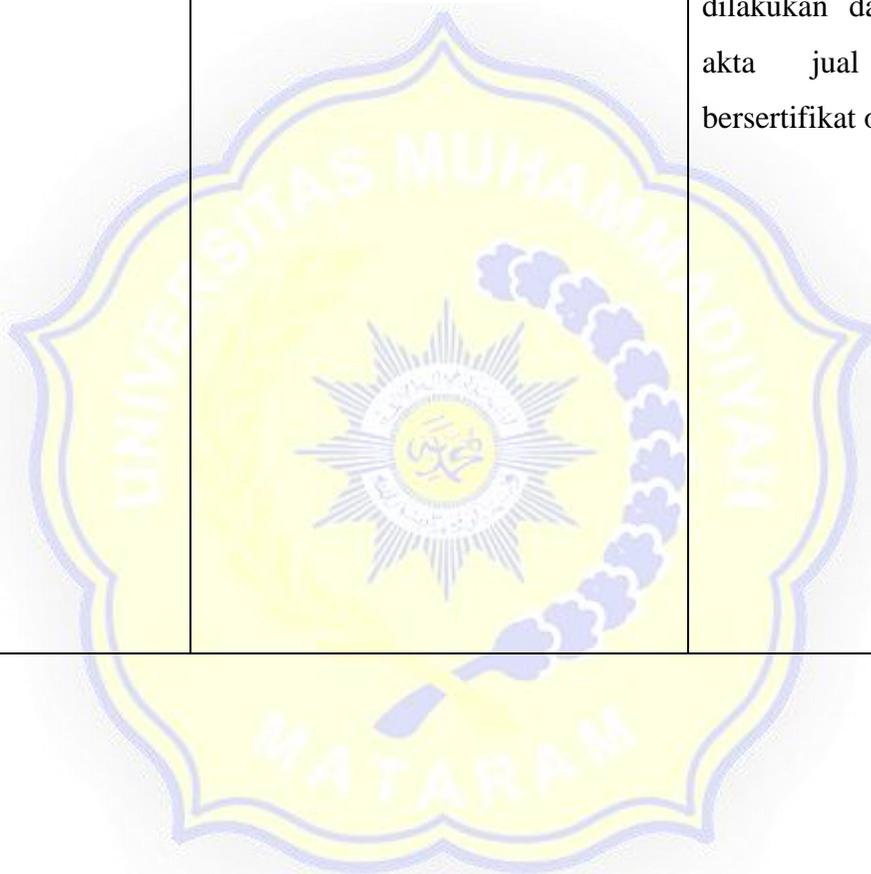
- a. Dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran kepada pihak-pihak terkait, mengenai tujuan praktik bagi PPAT agar terhindar dari kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat guna kepastian dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah.
- b. Untuk memberikan pemikiran alternatif yang dapat digunakan sebagai bahan informasi dalam kaitannya dengan pertimbangan yang menyangkut masalah.

1.5. Orisinalitas Penelitian

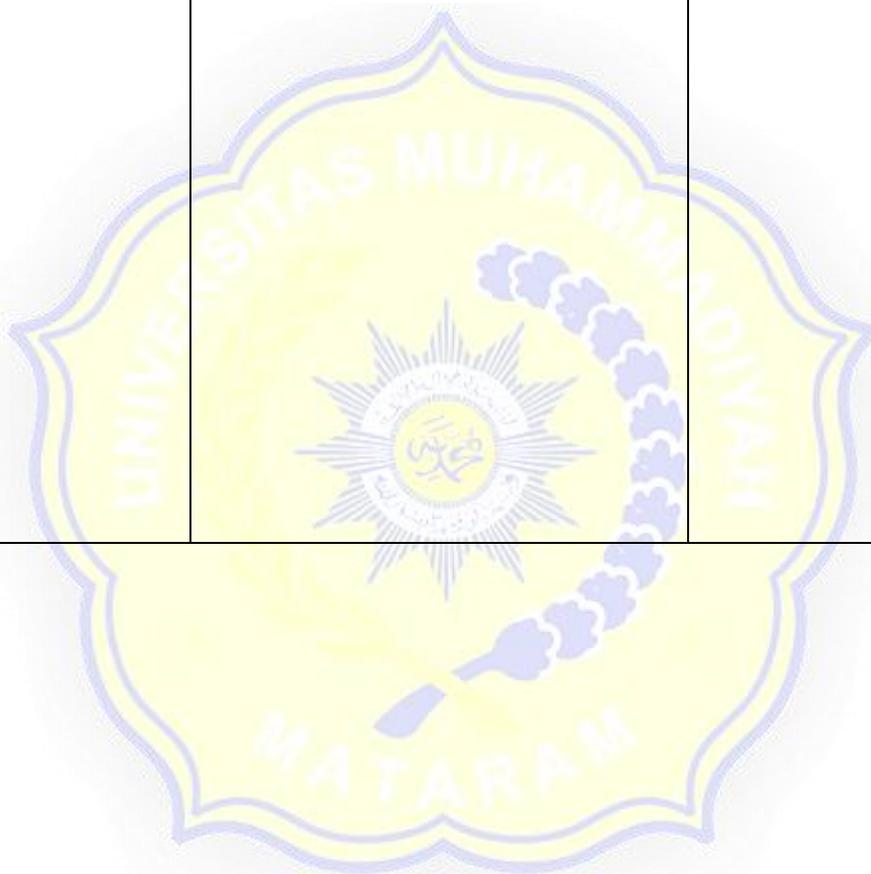
No.	Penulis	Judul	Metode	Hasil
1.	Herlianti (0502230915)	Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. / Skripsi Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008	Metode dalam penelitian ini ialah menggunakan metode penelitian normative empiris dimana menggunakan teori dan menghubungkan dengan kenyataan yang telah terjadi.	Dalam melaksanakan kewenangannya sebagai PPAT, maka PPAT harus berpedoman kepada syarat sahnya sebuah perjanjian yang menurut UU tentang peraturan jabatan PPAT sehingga dapat melaksanakan tanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya dengan baik dan tidak dibuatnya pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT maka dapat berlaku sebagai akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak yang memiliki kepentingan.
2.	Ade Restya Helda SH (B4 B00 6064)	Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah	Metode penelitian ini ialah metode yuridis normative dan yuridis empiris dimana	Peran PPAT sangat penting dimana membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah

No.	Penulis	Judul	Metode	Hasil
		<p>Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi. / Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008</p>	<p>menggunakan implementasi atau ketentuan dalam UU di dalam peristiwa yang telah terjadi di masyarakat.</p>	<p>dan dalam dalam menjalankan tugasnya PPAT memiliki berbagai macam kendala dimana buku tanah yang tidak dapat diketahui keberadaannya, terbatasnya jumlah juru ukur di Kantor Pertanahan, mewajibkan melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun pembayaran PBB yang berjalan, camat sebagai PPAT sementara juga sebagai kepala wilayah yang memiliki banyak pelanggaran dan tidak paham akan tanggung jawab dan tugas sebagai PPAT sementara.</p>
3.	Cut Sitty Aisyah (617110081)	<p>Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Obyek Dalam Akta Jual Beli Tanah</p>	<p>Metode yang terdapat dalam penelitian penelitan ini menggunakan metode normative empiris merupakan</p>	<p>Peran PPAT didalam membuat akta jual beli tanah bersertifikat adalah sebagai sebuah pembuktian terhadap akta yang telah dibuatnya memiliki</p>

No.	Penulis	Judul	Metode	Hasil
		Bersertifikat. / Skripsi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2021	penelitian normative yang mengenai aturan-aturan hukum dan penelitian empiris yang menitikberatkan pada praktek lapangan mengenai kesalahan obyek yang dilakukan dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat oleh PPAT.	sebuah kepastian dan perlindungan hukum sehingga tanggung jawab sebagai PPAT dalam pembuatan akta yang terdapat kesalahan obyek dapat dilakukan sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan PPAT. Seperti tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana dan tanggung jawab moral. Tanggung jawab moral tidak selalu sama dengan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum dapat dilakukan ketika PPAT menyimpang dari prosedur yang telah diatur dalam UU atau PP dan Kode Etik IPPAT. Hambatan dari para pihak ketika mengalami kesulitan dalam dibuatnya akta jual beli tanah terdapat



No.	Penulis	Judul	Metode	Hasil
				<p>kesalahan obyek maka menyebabkan pekerjaan para pihak tertunda sehingga upaya yang dilakukan oleh PPAT ketika terdapat kesalahan obyek dalam pembuatan akta dapat dilakukan dengan cara merevisi akta jual beli bersertifikat atau akta direnvoi. PPAT juga bisa menggunakan cara merekonstruksi ulang atau membuat ulang akta jual beli bersertifikat sebelum masuk ke dalam BPN. Apabila akta tersebut sudah masuk ke BPN dapat dilakukan dengan cara akta tukar menukar dengan pihak lain yang memiliki kondisi yang sama sesuai dengan kesepakatan dari para pihak.</p>



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Mengenai PPAT sebagai Pejabat Umum

Didalam bahasa Belanda Pejabat Umum diartikan sebagai “*Openbaar Ambtenaar*”. “*Openbaar*” memiliki arti yaitu “bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk kepentingan umum. Jadi “*Openbaar Ambtenaar*” adalah “pejabat yang memiliki tugas sebagai pembuat akte umum (*openbare akten*), seperti Notaris, Juru sita, dan lainnya.²³

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo yang dijelaskan sebagai “*Pejabat Umum*” adalah apabila seseorang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan berwenang seerta kewajiban untuk memiliki pelayanan di dalam masyarakat dalam hal-hal tertentu. Makanya merupakan suatu kewibawaan (*gezag*) yang harus dilaksanakan dari pemerintah.²⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat sebagai PPAT, yang diangkat hingga saat ini merupakan para Notaris atau Wakil Notaris dan pensiunan pegawai negeri tertentu yang telah menempuh suatu ujian khusus yang diselenggarakan oleh BPN RI untuk dapat menjabat sebagai PPAT. Sehingga tidak tersedianya bahan-bahan atau buku-buku atau kumpulan-kumpulan peraturan perundangan mengenai keagrariaan ini, yaitu salah satu sebab terjadinya pembuatan-pembuatan akta tanah yang kurang atau

²³ Mr. N.E. Algra *et. al*, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae*, Bina Cipta Cetakan Pertama, Belanda-Indonesia, 1983, hlm. 363.

²⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, C.V. Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 44

tidak benar, karena adanya akta-akta yang nyata salah melanggar suatu peraturan atau perundang-Undangan yang berlaku.²⁵

Didalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan yang diatur dalam UUPA yakni UU No. 5 Tahun 1960 serta PP No. 10 Tahun 1961, peranan seorang PPAT sangat penting. Setiap sebuah perjanjian yang mengalihkan sebuah Pemindahan hak atas tanah, mendapatkan sebuah hak yang baru atas tanah sebagai tanggungan yang diharuskan dengan pembuktian mengenai sebuah akta yang telah dibuat dihadapan pejabat yang telah ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri, dan pejabat inilah yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁶ Secara yuridis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, tercantum dalam berbagai peraturan perundang-Undangan yakni:

- a. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.²⁷
- b. Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁸
- c. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah, Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁹
- d. Pasal 1 angka 1 PP RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

²⁵ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1984, hlm. 5.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 5.

²⁷ Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁸ Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

²⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.³⁰

2.2. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Di dalam Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:³¹

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- c. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PP No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 menetapkan 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Kepala BPN RI, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus ditunjuk oleh Kepala BPN RI.³² Syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu:³³

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun

³⁰ Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

³¹ Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

³² Pasal 1 angka (1-3) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

³³ Ivandi Setiawan. Analisis Penerapan Wilayah Kerja PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Di Provinsi DKI Jakarta. Jurnal: Hukum Adigama. Tahun 2018. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/2145/1221>. Diakses pada tanggal 08 Februari 2021 pukul 18.18 WITA.

- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan
- g. Lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu tahun) setelah lulus pendidikan kenotariatan

Ketentuan ini telah dijabarkan lebih lanjut di dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu terdapat syarat yang dapat mengangkat PPAT meliputi:³⁴

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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten atau kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Pemberhentian jabatan PPAT diatur dalam Pasal 28 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

³⁴ Pasal 11 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

menyatakan bahwa dalam ketentuan itu, disebutkan empat alasan diberhentikan jabatannya sebagai PPAT yaitu:³⁵

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun.
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten atau kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.
- d. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pemberhentian Jabatan sebagai PPAT diatur didalam ketentuan Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu diberhentikan secara terhormat dan atau diberhentikan secara tidak terhormat.³⁶

2.3. Tugas Pokok, Hak dan Kewenangan PPAT.

2.3.1. Tugas PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok yang dimana melaksanakan sebagian kegiatan dalam pendaftaran tanah dengan cara membuat akta sebagai alat pembuktian telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.³⁷

PPAT merupakan pejabat umum yang dituntut professional dan kemandirian dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Sebenarnya

³⁵ Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

³⁶ Pasal 28 ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

³⁷ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT hanya memiliki tugas membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk melaksanakan suatu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta terhadap pemindahan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama dan membantu tercapainya tujuan mendaftarkan tanah yang dimana dapat memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepatian hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam memperoleh suatu data yang dibutuhkan untuk mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁸

Hak PPAT

Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan dalam aturan Pasal 36 PERKABAN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yakni:³⁹

- a. Cuti.
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 93-94

³⁹ Pasal 36 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2.3.3. Kewenangan PPAT

Dalam praktiknya PPAT, sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik khusus yang berkaitan dengan sebuah akta pertanahan dan wewenang sebagai PPAT hanya dapat dibatasi untuk pembuatan akta pertanahan dalam susunan informal selain dari pada bentuk blanko akta yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁴⁰

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁴¹

2.4. Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan satu wilayah kerja dengan Kantor Pertanahan. Apabila terdapat dalam suatu wilayah kabupaten atau kota yang dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih suatu wilayah atau kabupaten atau kota, maka dalam 1 (satu) tahun sejak diundangkannya suatu Undang-Undang tentang pembentukan kabupaten atau kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya yang berada di kabupaten atau kota semula harus memilih satu wilayah kabupaten atau kota sebagai daerah tempat wilayah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-

⁴⁰ Raden Hamengku Aji Dewondaru, Umar Ma'ruf. Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja. *Jurnal Akta*. Volume 1, Nomor 2, Tahun 2017. hlm.283-288. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/issue/archive> diakses pada tanggal 08 Februari 2021 pukul 18.52 WITA.

⁴¹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Undang Pembentukan kabupaten atau kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi sebuah wilayah yang kabupaten atau kota yang terletak di kantor PPAT yang bersangkutan.⁴²

2.5. Macam-Macam Bentuk Akta yang Kewenangannya Dibuat Oleh PPAT.

Menurut R.Tjitrosudibio dan R. subekti akta merupakan berasal dari kata *acta* dan juga berasal dari bentuk jamak dari Bahasa Latin yakni *actum*, yang dimana memiliki arti suatu perbuatan-perbuatan.⁴³ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan surat yang berisikan suatu peristiwa-peristiwa yang diberikan tanda tangan berdasarkan suatu hak atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya untuk sebagai suatu alat bukti.⁴⁴

Peranan dan kedudukan dalam akta PPAT dilalu lintas hukum sangatlah penting, karena dalam hukum publik maupun hukum privat. Dapat dikatakan akta tersebut menjadi dasar dari BPN untuk melakukan pengalihan, pembebanan, serta pemindahan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua.⁴⁵

Akta PPAT terdapat didalam Peraturan yang menjelaskan dalam Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai perbuatan hukum

⁴² Pasal 5 ayat (1), dan Pasal 6 ayat (1) PERKABAN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁴³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnja Paramita, Jakarta, 1980, hlm. 9.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 110.

⁴⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 67.

tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.⁴⁶

Bentuk akta PPAT telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan bahwa “Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri”.⁴⁷ Bentuk- bentuk akta PPAT yang memiliki perbuatan hukum yaitu adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁴⁸

2.5.1 Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan suatu akta yang dibuat sebagai alat bukti tertulis yang berisi klausula terkait dengan jual beli.⁴⁹ Menurut pandangan Salim HS. Jual beli merupakan perjanjian yang dimana dibuat diantara para pihak (penjual dan pembeli) yang dimana pihak penjualnya memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pihak pembeli, dan memiliki hak untuk menerima harga, serta pembeli memiliki kewajiban

⁴⁶ Pasal 45 ayat (1) Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁷ Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁸ Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁴⁹ Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 113.

untuk membayar harga yang telah disepakati dan memiliki hak untuk menerima objek dari jual beli tersebut.⁵⁰

2.5.2 Akta Tukar-Menukar.

Tukar menukar dapat diartikan dalam ketentuan Pasal 1541 KUH Perdata yaitu: “Tukar menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai ganti suatu barang lainnya”.⁵¹

Tukar menukar hak atas tanah sebagai salah satu bentuk transaksi pengalihan hak atas tanah pada dasarnya merupakan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian. Sehingga seringkali perbuatan tersebut diawali dengan negosiasi untuk memperoleh kesepakatan.⁵²

2.5.3 Akta Hibah.

Pengertian hibah diatur dalam Pasal 1666 ayat (1) KUH Perdata yaitu: “Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang menerima itu. Undang-Undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup”.⁵³

⁵⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 49.

⁵¹ Pasal 1541 KUH Perdata.

⁵² I Made Adi Wiranegara. Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah . Jurnal: Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2017-2018. Hlm. 233.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/download/35005/21164> diakses pada tanggal 9 Februari 2021 pukul 01.52 WITA.

⁵³ Pasal 1666 KUHPerdata.

2.5.4 Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan.

Pengaturan ini terdapat dalam Pasal 34 UU No. 40 Tahun 2007

Tentang Perseroan Terbatas yaitu:⁵⁴

- a. Penyetoran atas modal saham dapat dialukan dalam bentuk uang dan atau dalam bentuk lainnya.
- b. Dalam hal penyetoran modal saham dilakukan dalam bentuk lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau oleh ahli yang terafiliasi dengan perseroan.
- c. Penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak harus diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut.

2.5.5 Akta Pembagian Hak Bersama.

Pembagian hak bersama diatur dalam Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi bahwa “Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.”⁵⁵

2.5.6 Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Dalam hal mengenai pembuatan akta terkait pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, PPAT melahirkan produk hukum akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik dan kewenangannya

⁵⁴ Pasal 34 UU Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

⁵⁵ Pasal 51 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

diatur secara tegas dalam Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah.⁵⁶

Hak pakai atas tanah Negara dan atas tanah hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.⁵⁷

2.5.7 Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam peraturan Pasal 44 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-Undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku”.⁵⁸

2.5.8 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Di dalam Pasal 1792 KUHPerdara ini surat kuasa dikonsepsikan sebagai perjanjian pemberian kuasa yaitu:”Suatu perjanjian yang berisikan

⁵⁶ I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Agung Ngurah Wairocana, Made Gde Subha Karma Resen. Kewenangan Notaris dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Banguna Atas Tanah Hak Milik. Jurnal: Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun2017-2018.hlm.42.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/download/39327/23809> diakses pada tanggal 09 Februari 2021 pukul 01.21WITA.

⁵⁷ Pasal 53 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

⁵⁸ Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa”.⁵⁹ Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.⁶⁰

Berdasarkan KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁶¹ 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.⁶²

Menurut A.P. Parlindungan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang dimana terdapat sebuah konsekuensi terhadap akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Dimaksud dengan akta autentik, bahwa apabila dikemudian hari terjadinya sengketa mengenai akta PPAT tersebut maka Pengadilan tidak diperlukan lagi memeriksa kebenaran isi dalam akta tersebut, ataupun tanggal yang telah ditandatanganinya dan begitu juga dengan keabsahan tanda tangan dari para pihak, asalkan tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan surat atau akta, penipuan, dan sebagainya yang dapat mempunyai kemungkinan akta tanah tersebut dapat

⁵⁹ Pasal 1792 KUHPerdata

⁶⁰ Pasal 1793 KUHPerdata

⁶¹ Pasal 1457 KUHPerdata.

⁶² Pasal 1458 KUHPerdata.

dinyatakan akta yang batal atau pun dapat dinyatakan pula batal demi hukum.⁶³

Akta autentik, surat dibawah, atau dokumen lainnya yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT.⁶⁴

Ke-ontentikkan akta dilakukan oleh PPAT dan dihadapan PPAT dalam suatu perjanjian jual-beli atau pemindahan hak dibuat secara tertulis dalam bentuk sebuah akta atau sertifikat. Dikatakan demikian karena PPAT-lah yang harus membuat (*verlijden*) akta tersebut. Ia adalah pejabat umum yang resmi ditunjuk oleh pemerintah.⁶⁵ A.A. Andi Prajitno menyatakan bahwa akta PPAT sebagai akta autentik seharusnya mempunyai:⁶⁶

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwedinge bewijskracht*), yang mempunyai kemampuan untuk membuktikan keabsahannya sendiri, lazim disebut "*acta publica probant sese ipsa*".
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), merupakan pernyataan pejabat dalam tulisan yang tercantum didalam sebuah akta adalah sama dengan yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat yang bersangkutan dalam menjalankan jabatannya, termasuk kepastian dari tanggal pembuatannya, tanda tangannya, dan tempat pembuatan aktanya.
- c. Kekuatan pembuktian material (*material bewijskracht*), dalam arti bahwa akta tersebut berisi dengan benar adanya mengenai setiap orang yang meminta dibuatkan sebuah akta tersebut, untuk itu mengenai dirinya.

⁶³ A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 175.

⁶⁴ Pasal 58 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁶⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 123-124.

⁶⁶ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, 2013, hlm. 86-87.

Maka sebagai pemegang hak mengenai sebuah bidang tanah dan suatu rumah susun serta hak-hak lain yang didaftar untuk dapat dimudahkan dalam melakukan pembuktian diri sebagai pemegang hak atas tanah yang terkait telah diberikan suatu perlindungan dan kepastian hukum yang telah diatur dalam ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁷

Pendaftaran tanah sendiri dijelaskan dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.⁶⁸

Tujuan pendaftaran tanah yaitu terdapat suatu kepastian mengenai hak atas tanah. Adanya kepastian maka dapat mencegah terjadinya suatu permasalahan hukum atau sengketa terhadap tanah. Sertifikat tanah menjelaskan telah didaftarnya akta tersebut ke Kantor Pertanahan yang menyebabkan semua orang mengetahui obyek tanah tersebut telah dibuat dan memiliki pemiliknya.⁶⁹

⁶⁷ Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁸ Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁹ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 1.

Kegiatan yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ialah yaitu: pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen.⁷⁰



⁷⁰ Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Didalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative empiris. Penelitian hukum normative merupakan penelitian yang mengenai aturan-aturan hukum tentang tanggung jawab PPAT didalam akta jual beli tanah bersertifikat dan penelitian empiris menitikberatkan pada praktek lapangan mengenai kesalahan obyek dalam akta jual beli tanah bersertifikat yang telah dilakukan oleh PPAT.

3.2. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian hukum diperlukan suatu langkah-langkah ilmiah untuk mencari suatu solusi terhadap apa yang menjadi bahan penelitian. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

3.2.1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Dalam melakukan pendekatan di dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yang berdasar dari Peraturan perUndang-Undangan yang merupakan suatu sifat hukum yang memiliki titik fokus penulis terdapat ciri-cirinya yaitu:⁷¹

- a. *Comprehensive*, artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lainnya secara logis.
- b. *All-inclusive*, artinya bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekosongan hukum.
- c. *Systematic*, yaitu bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lainnya, norma-norma hukum tersebut tersusun secara hierarkis.

⁷¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Boymedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 303.

3.2.2. Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mengetahui sebuah titik tolak di dalam ilmu hukum yang terdapat konsep-konsep yang memiliki sebuah fakta hukum yang menjadikan acuan penulis dalam menganalisis penelitian.⁷²

3.2.3. Pendekatan Empiris (*Sosio Legal*)

Pendekatan ini dilakukan untuk mengetahui adanya fakta-fakta yang terjadi di lapangan (masyarakat) dilokasi penelitian dengan pengumpulan informasi-informasi mengenai kejadian yang ada hubungannya dengan persoalan yang akan dibahas.⁷³

3.3. Jenis Bahan Hukum dan Data

3.3.1. Jenis Bahan Hukum

Didalam penelitian ini menggunakan jenis bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

3.3.1.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer yaitu Bahan Hukum yang bersifat autoritatif berupa Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan adalah peraturan Perundang-Undangan yang behubungan dengan obyek penelitian seperti:⁷⁴

- a. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- e. PP RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f. PP RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁷² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 186.

⁷³ Lexy J Maleong, *Metode Penelitian Sosial: Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2005, hlm. 60.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 65.

- g. PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- j. Kode Etik IPPAT.

3.3.1.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberi kejelasan terhadap bahan hukum primer, yang seperti rancangan Undang-Undang, pendapat pakar hukum atau doktrin-doktrin hukum, serta hasil-hasil penelitian.⁷⁵

3.3.1.3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan pemberi kejelasan atau petunjuk mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia dan kamus (hukum).⁷⁶

3.3.2. Jenis Bahan Data

Bahan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

3.3.2.1. Sumber Data Primer

Penelitian yang digunakan disini didapat dengan data langsung dari lapangan melalui wawancara dengan pihak terkait yang memberikan informasi dan data yang diperlukan dengan masalah yang diteliti.

⁷⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 32

⁷⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Loc., Cit.*

3.3.2.2. Sumber Data Sekunder

Penelitian disini didapat menggunakan data dari buku-buku, dokumen-dokumen yang resmi, bahkan hasil penelitian yang telah diperoleh bersifat laporan.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sanafiah Faisal, bahwa di dalam penelitian menggunakan teknik wawancara yang diseimbangkan dengan pengumpulan data hasil dari penemuan data yang didapat di masyarakat, karena suatu kata atau kalimat tidak dapat menggantikan kejadian sebenarnya dilapangan.⁷⁷

3.4.1. Studi Pustaka

Dalam penelitian disini diggunakannya teknik pengumpulan data hukum normative yang dimana menggunakan studi pustaka mengenai bahan-bahan hukum, seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non-hukum.⁷⁸

3.4.2. Wawancara

Wawancara atau *interview* merupakan suatu bentuk percakapan semacam komunikasi verbal yang memiliki tujuan untuk mendapat informasi. Namun wawancara sebagai alat penelitian lebih sistematis. Komunikasi ini biasanya dilakukan dengan keadaan saling berhadapan, tetapi dapat juga komunikasi ini dijalankan dengan menggunakan telepon. Hubungan didalam interview biasanya seperti antara orang asing yang tak berkenalan, namun

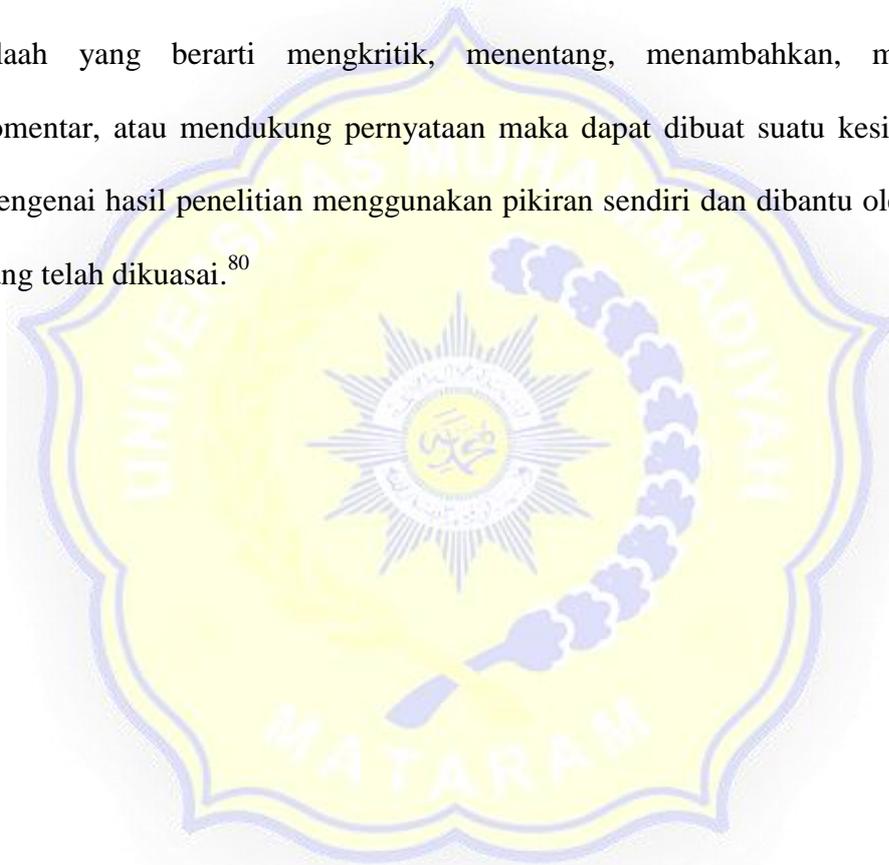
⁷⁷ Sanafiah Faisal, *Penelitian Kuantitatif: Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Y A3, Malang, 1990, hlm. 7.

⁷⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op., Cit.*, hlm. 160.

pewawancara harus mampu mendekati responden, sehingga ia rela memberikan keterangan yang kita inginkan.⁷⁹

3.5. Analisa Bahan Hukum

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah secara telaah atau kajian mengenai hasil pengolahan data yang menggunakan teori-teori sebelumnya. Analisis data ini juga sebagai suatu kegiatan dalam memberikan telaah yang berarti mengkritik, menentang, menambahkan, memberi komentar, atau mendukung pernyataan maka dapat dibuat suatu kesimpulan mengenai hasil penelitian menggunakan pikiran sendiri dan dibantu oleh teori yang telah dikuasai.⁸⁰



⁷⁹ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2016, hlm. 114.

⁸⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op., Cit.*, hlm. 183