

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG TANGGUNG JAWAB, PPAT, AKTA JUAL BELI DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH

A. Tinjauan Umum Tanggung Jawab

1. Pengertian Tanggung Jawab

Pertanggungjawaban hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁴⁷

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum

⁴⁷ Youky Surinda, “Konsep Tanggung Jawab Menurut Teori Tanggung Jawab Dalam Hukum” (On-line) tersedia di : <http://id.linkedin.com> (24 April 2025).

bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab⁴⁸. Tanggung jawab terbagi menjadi 4 yaitu⁴⁹ :

1. Pertanggungjawaban individu, yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan nya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif, yaitu seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yaitu bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yaitu, seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Pertanggungjawaban dalam kamus hukum terdapat dua istilah yakni *liability* (menunjuk pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum) dan *responsibility* (menunjuk pada pertanggungjawaban politik). Teori tanggung jawab hukum lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai

⁴⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), hlm. 318.

⁴⁹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, terjemahan Rasul Mutaqien* (Bandung : Nuansa & Nusa Media, 2006), hlm. 140.

dalam arti *liability*.⁵⁰ Sedangkan tanggung jawab adalah keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala perbuatan nya bila terjadi hal yang tidak diinginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.

2. Jenis-Jenis Pertanggungjawaban Hukum

Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu :

a. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban hukum perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata definisi persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu maka dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata

⁵⁰ Azheri, *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary Menjadi Mandatory* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 54.

berdasarkan wanprestasi.⁵¹ Dari ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”⁵².

Sedangkan pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) didasarkan pada adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban. Konsepsi perbuatan melawan hukum di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Unsur Perbuatan. Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).
2. Melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan

⁵¹ Ade Sanjaya, “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya”, (On-line) tersedia di <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>. Diakses tanggal 24 April 2025, pukul 09.30 WIB.

⁵² Bung Pokrol, “Perbuatan Melanggar Hukum Dan Wanprestasi” (On-line), tersedia di <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c/2008/perbuatan-melanggar-hukum-atau-wanprestasi>. Diakses tanggal 24 April 2025, pukul 09.40 WIB.

yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.

3. Adanya kerugian. Pasal 1365 KUHPerdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut. Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan penggantian kerugian dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Selanjutnya dapat ditemukan pedoman pada Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdata yang menyatakan dalam menilai satu dan lain, hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.
4. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Dalam perbuatan melawan hukum adalah unsur kausalitas sangat penting, dimana harus dapat dibuktikan bahwa kesalahan dari seseorang menyebabkan kerugian kepada orang lain atau kerugian dari orang lain benar-benar disebabkan oleh kesalahan orang yang digugat. Sehingga kesalahan dan kerugian memiliki hubungan yang

erat dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.⁵³

Pertanggungjawaban hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah ganti rugi. Namun terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu tujuan atau akibat akhir dari perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi sebagai upaya pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut. Sedangkan tujuan atau akibat akhir dari ganti rugi dalam wanprestasi adalah ganti rugi merupakan pelaksanaan kewajiban dari pihak debitur. Dapat pula diartikan bahwa ganti rugi dalam wanprestasi dimaksudkan agar para pihak melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga dapat dimaknai kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai rugi (*scade*) saja, sedangkan kerugian akibat wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata yang berbunyi biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat

⁵³ Kiki Nitalia Hasibuan, "Masalah Pertanggung Jawab Hukum Dalam Kasus Mis- Selling" (On-line) tersedia di : <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/13bogo-T+28032-Mis-Selling+dalam-metodologi.pdf>. Diakses tanggal 24 April 2025, Pukul 09.40 WIB.

diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini, dapat disimpulkan berupa biaya, kerugian dan bunga.⁵⁴

Tanggung jawab dalam arti hukum, ialah tanggung jawab yang benar- benar terkait dengan hak dan kewajiban. Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya memiliki tanggung jawab terhadap konsumen atas segala tindakan yang dapat merugikan konsumen termasuk kerugian yang diderita oleh seorang pemakai produk yang cacat atau membahayakan, bahkan juga pemakai yang turut menjadi korban, merupakan tanggung jawab pelaku usaha. Dari uraian tersebut, maka prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Membahas mengenai pertanggungjawaban maka tidak lepas dari adanya prinsip-prinsip mengenai tanggung jawab, karena prinsip tanggung jawab merupakan hal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen.⁵⁵

Secara umum, prinsip pertanggungjawaban dalam hukum dibedakan sebagai berikut :⁵⁶

⁵⁴ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika,2013), hlm. 448.

⁵⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : PT.Grasindo,2000), hlm. 58.

⁵⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT Grosindo,2006), hlm. 72.

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan/kelalaian.

Tanggung jawab berdasarkan kelalaian (*negligence*) adalah prinsip tanggung jawab yang bersifat subjektif yaitu tanggung jawab yang ditentukan oleh pelaku usaha.

2. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*).

Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum untuk menjerat pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Dalam penerapan tanggung jawab mutlak terletak pada *risk liability*. Dalam *risk liability*, kewajiban mengganti rugi dibebankan kepada pihak yang menimbulkan risiko adanya kerugian itu.

3. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab.

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*) sampai tergugat dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.

4. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab.

Prinsip ini kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, prinsip ini bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan.

5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan.

Prinsip tanggung jawab ini dianggap sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam Undang- Undang Perlindungan Konsumen seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawab nya.

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.⁵⁷

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

⁵⁷ H. Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 85.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

1. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

a. Tugas pokok PPAT

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,

- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan
- b. Kewenangan PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

2. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

- a. Bentuk akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat

membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu :⁵⁸

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

⁵⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.352.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);
- 2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
- 3) Akta Hibah (lampiran 18);
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
- 8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lampiran 23);

b. Fungsi Akta PPAT

Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

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

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa

tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

3. Kode Etik PPAT

Ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyebutkan tentang kode etik PPAT ataupun etika profesi. Meskipun demikian, didalam peraturan lebih lanjut yaitu ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN karena melanggar kode etik profesi.

Pengaturan tentang kode etik profesi PPAT juga disinggung dalam Bab X tentang Organisasi PPAT dan PPAT Sementara Pasal 69 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur:

1. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara.
2. Organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT

yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota PPAT dan PPAT Sementara.

3. Penyusunan Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama.
4. Kode etik profesi PPAT yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.
5. PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Organisasi resmi PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Saat ini kode etik yang berlaku untuk PPAT adalah Kode Etik Hasil Keputusan Kongres IV IPPAT tanggal 31 Agustus - 1 September 2007.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT menjelaskan bahwa:

“Kode Etik PPAT yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti”

Pasal 2 Kode Etik Profesi PPAT menyatakan bahwa:

“Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.”

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Kode Etik PPAT, dijabarkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta

PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

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

- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu- satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
 - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;

3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:

- a) Membayar iuran,
- b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
- c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.

4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Ketentuan tentang hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh seorang PPAT diatur secara mendetail dalam ketentuan Pasal 4 Kode Etik PPAT, yang mengatur bahwa setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:

- 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa

- pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
- 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
 - 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
 - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;

- g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga maupun perorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perorangan kepada PPAT tersebut;
- i. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar

instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;

- l. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;

r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
- 2) Isi Sumpah Jabatan;
- 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Ketentuan Pasal 7 Kode Etik PPAT mengatur bahwa kewenangan pengawasan dan penindakan kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat. Kode etik PPAT mewajibkan seluruh PPAT untuk menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik PPAT.

4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab pribadi dalam melaksanakan tugas juga jabatannya dalam hal membuat akta. PPAT bertanggung jawab atas keseluruhan akta yang dibuatnya dan bertanggung jawab

mengenai kebenaran bahwa para penghadap datang menghadap kepada PPAT untuk melakukan suatu perbuatan hukum terkait pindahnya hak atau melakukan pembebanan hak (salah satunya ialah jual beli) pada hari dan tanggal yang disebutkan dalam akta, PPAT juga menjamin kebenaran identitas para pihak dan bahwa benar akta tersebut juga dibuat dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan sertipikat tanah dan mencocokkan data-data yang ada ke Kantor Pertanahan baik mengenai objek maupun subjek terkait hak atas tanah yang bersangkutan sebelum pembuatan akta. PPAT yang melakukan pelanggaran dan tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara sisi administratif, sisi perdata, maupun sisi pidana.

Secara administratif, PPAT yang tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan melakukan pelanggaran dapat dijatuhi sanksi, disebutkan bahwa: “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya melakukan pembuatan akta-akta mengenai perbuatan hukum berkaitan dengan tanah yang mengabaikan ketentuan Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP 24/1997 dan serta ketentuan lain atau petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang telah ditunjuk, dapat dikenakan tindakan administratif berupa sebuah teguran tertulis dan dapat pula diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT, juga tidak mengurangi kemungkinan adanya tuntutan ganti rugi oleh para pihak yang merasa dirugikan akibat dari terabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang dapat dijatuhi sanksi administrasi dapat berupa pelanggaran terkait dasar melaksanakan jabatan PPAT,

tidak terlaksananya kewajiban yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, terlanggarnya ketentuan yang merupakan larangan yang telah ditetapkan pada peraturan perundang-undangan dan adanya pelanggaran dari kode etik.¹²⁴ Atas pelanggaran tersebut, PPAT dapat dijatuhkan sanksi berupa teguran tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan, diberhentikan sementara oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, diberhentikan dengan hormat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau yang paling berat adalah pemberhentian secara tidak hormat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Sanksi teguran tertulis dapat dijatuhkan kepada PPAT sebanyak dua kali. Jika PPAT tetap melakukan pelanggaran setelah dua kali dijatuhkan sanksi berupa teguran tertulis maka Kepala Kantor Pertanahan tersebut harus melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN untuk dijatuhkan sanksi berupa pemberhentian sementara seperti diatur dalam Pasal 36 ayat (6) Permen ATR/BPN Nomor 2/2018. ¹²⁶ PPAT yang menjalankan jabatannya dan membuat aktanya dengan melanggar ketentuan peraturan yang berlaku dapat diberhentikan baik secara sementara maupun pemberhentian dengan tidak hormat.

Penegakan hukum yang dilakukan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dapat dilakukan berdasarkan temuan dari Kementerian ataupun adanya pengaduan baik secara tertulis maupun elektronik dari masyarakat ataupun dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Pengaduan tersebut akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan terhadap PPAT yang dilaporkan tersebut oleh Majelis Pengawas dan Pembina Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD). Jika pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut sudah terbukti

secara jelas dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung menjatuhkan sanksi teguran tertulis dilakukan tanpa perlu didahului dengan pemeriksaan oleh MPPD.¹²⁸ Prosedur pemeriksaan oleh MPPD hingga penjatuhan sanksi dilakukan sesuai dengan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, yaitu tertuang dalam Pasal 30 sampai Pasal 37.

Pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat dokumen resmi berupa akta autentik mengenai transaksi hukum tertentu, seperti hak atas suatu tanah atau hak milik atas kepemilikan sarusun, dikenal sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat yang diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik berkaitan dengan perbuatan hukum seputar pertanahan, meliputi akta pemindahan dan akta pembebanan hak atas tanah. Dituangkan dalam Kode Etik PPAT, bahwa "PPAT wajib menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dengan bertanggung jawab secara penuh, secara mandiri, jujur, dan tidak berpihak.

Akta yang dibuat PPAT disebut akta autentik. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna artinya bahwa apabila akta itu digunakan di pengadilan, maka akta yang menjadi bukti tersebut dianggap benar dan cukup oleh Hakim serta akta tersebut dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan alat bukti lainnya. PPAT wajib membuat akta dengan bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. PPAT wajib menjalankan kewajibannya dan tidak boleh melanggar larangan terkait dengan pembuatan akta, telah diatur pada Pasal 54 Perkaban No. 1/2006, yaitu:

- a. PPAT harus melakukan pengecekan terhadap keabsahan atau kesesuaian sertifikat ataupun catatan yang terdapat di Kantor Pertanahan setempat, sembari menjelaskan maksud dan tujuannya sebelum membuat akta terkait perbuatan hukum mengenai pertanahan,
- b. PPAT saat membuat akta dihadapannya, tidak diperbolehkan mencantumkan frasa seperti "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali jika didukung oleh bukti formal yang valid.
- c. PPAT memiliki otoritas untuk menolak membuat akta jika tidak didukung oleh dasar data formal.
- d. PPAT tidak diperkenankan membuat akta terkait dengan sebagian dari bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah adat, sebelum dilakukan pengukuran oleh kantor pertanahan setempat dan mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang sesuai.
- e. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib menuliskan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, serta informasi mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan kondisi lapangan.

PPAT juga wajib untuk meminta dokumen-dokumen terkait identitas para pihak dan objek hak atas tanah yang akan diperjualbelikan. Sesuai ketentuan Pasal 39 PP 24/1997, PPAT wajib menerima sertifikat asli tanah sebelum dibuatnya akta peralihan hak. Berdasarkan Pasal 97 ayat (D) Permen ATR/BPN 16/2021, PPAT wajib melihat kepastian dan kesesuaian data fisik juga data yuridis pada sertifikat

dengan data elektronik pada basis data pusat dan memastikan objek tersebut tidak dalam sengketa.

Selain itu, PPAT juga wajib memeriksa dan memberikan penyuluhan kepada para pihak terkait dengan kewajiban pembayaran PPh oleh penjual dan juga pembayaran BPHTB oleh pembeli terkait dengan peralihan hak sebelum dibuatnya akta. Pembuatan akta PPAT juga wajib dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh perundang-undangan, seperti tercantum dalam Perkaban 8/2012. PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib membacakan keseluruhan akta kepada semua pihak yang berkepentingan dan memberikan penjelasan mengenai isi juga maksud dari dibuatnya akta tersebut dan menjelaskan terkait langkah untuk pendaftaran yang harus dilaksanakan setelah peralihan hak menilik peraturan yang berlaku. Kewajiban pembacaan akta yang dimaksud diatur dalam Pasal 22 PP Peraturan Jabatan PPAT.

Penandatanganan akta harus dilangsungkan dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang akan memberikan kesaksian terkait:

- a. Identitas juga kapasitas dari para pihak yang menghadap;
- b. Hadirnya para pihak ataupun kuasanya;
- c. Kebenaran dari data fisik juga yuridis terkait objek perbuatan hukum, dalam hal jika objek tersebut tidak terdaftar;
- d. Keberadaan suatu dokumen yang diperlihatkan saat dibuatnya akta;
- e. Dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh pihak-pihak yang mengikatkan diri.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah atau satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual-beli.⁵⁹

Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang disepakati. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini meliputi, adanya persetujuan, adanya subyek hukum, obyek hukum, serta adanya levering.

Persetujuan dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak. Subyek hukum dalam Jual Beli yaitu penjual dan pembeli. Penjualnya berperan sebagai orang atau subjek hukum yang menyerahkan benda dan menerima uang dari pembeli. Sedangkan pembeli yaitu diartikan sebagai orang atau subyek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima benda. Objek dalam jual beli disebut sebagai barang dan harga. Meski terjadinya kesepakatan

⁵⁹ Urip Santoso, " *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2016). hlm. 119.

namun objek dalam jual beli harus dilakukan penyerahan atas benda tersebut. Jual beli benda tak bergerak dilakukan penyerahan dengan akta PPAT.

Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi di atas adalah adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli; adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbal balik antara pihak penjual dan pembeli.

Akta Jual Beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.⁶⁰ Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.⁶¹

2. Landasan Hukum Akta Jual Beli

Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdara berisi tentang pengaturan tentang Akta Jual Beli, isinya meliputi ketentuan-ketentuan umum;

⁶⁰ Efendi Bachtiar, *“Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, (Alumni : Bandung, 1993). hlm. 85.*

⁶¹ Mustofa, *“Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT (Karya Media : Yogyakarta, 2014).* hlm. 67.

kewajiban-kewajiban penjual; kewajiban pembeli; hak membeli kembali; serta ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak-hak tak berwujud yang lain (Pasal 1533 s.d. Pasal 1540).

Pasal 26 UUPA mengatur tentang penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran dan lainnya, yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah serta konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing melalui jual beli, penukaran dan lainnya adalah batal demi hukum.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*Inbreng*) dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Hal-hal yang diatur dalam peraturan tersebut meliputi, bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT, pendaftaran perubahan data pendaftar tanah dan akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan, apabila dalam pembuatan aktanya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; penyiapan dan pembuatan akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara, PPAT Khusus; serta pengembalian blanko akta PPAT yang tidak dipergunakan lagi kepada Kantor Badan Pertanahan. Pengembalian itu dilakukan dengan dibuatnya berita acara.

3. Subyek dan Obyek Akta Jual Beli

Subyek hukum dalam Akta Jual Beli adalah penjual dan pembeli. Penjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sedangkan pembeli hak atas tanah atau atas satuan rumah susun. Penjual merupakan orang

atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak pembeli. Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun atas dasar jual beli.

Objek Akta Jual Beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak Atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Indonesia mengenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja (walaupun ada bangunan di atasnya), namun dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual bangunannya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta di bawah tangan atau dengan akta Notaris. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta Jual Beli oleh PPAT meliputi : Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta Hak Guna Usaha.

4. Fungsi Akta Jual Beli

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum maka harus dibuat akta.⁶² Akta bukan merupakan syarat sahnya suatu perbuatan hukum namun akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Akta juga mempunyai fungsi sebagai alat bukti

⁶² Sudikno Mertokusumo, " *Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh*, (Liberty :Yogyakarta, 2006), hlm. 121.

(*Probationis causa*) yang artinya akta dibuat untuk pembuktian di kemudian hari, sifat tertulisnya akta tidak membuat sahny suatu perjanjian, tetapi hanya agar dapat dijadikan sebagai alat bukti di kemudian hari.

Jual beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Seseorang yang melakukan jual beli hak atas tanah dan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT maka dia tidak dapat memperoleh bukti kepemilikan yang berupa sertifikat sebagai bukti telah beralih kepemilikan hak atas tanah tersebut, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁶³ Maka dari itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT karena itu adalah syarat mutlak yang harus ada pada suatu peralihan hak atas tanah, karena berkaitan dengan pendaftaran pada Kantor Pertanahan, apabila tidak melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT maka Kantor Pertanahan akan menolaknya dalam hal ini permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikatnya sebagai bukti beralihnya kepemilikan atas peralihan hak atas tanah tersebut.

Akta otentik mempunyai tiga fungsi yaitu sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian, bukti bagi para pihak bahwa apa yang ditulis di dalam perjanjian tersebut merupakan kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal

⁶³ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan : Jakarta, 2007). hlm. 52.

tertentu para pihak telah mengadakan sebuah perjanjian yang isinya merupakan kehendak para pihak.⁶⁴

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti yang sempurna menjadi sangat penting dalam hal pembuktian adanya suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya suatu perikatan berdasarkan Pasal 1865 KUHPdata yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Tanpa adanya akta PPAT sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, maka menjadi tidak terlindungi oleh hukum. Supaya terlindungi harus melakukan pembuktian pernyataan yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut di dalam akta PPAT.

Adanya akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT membuat perjanjian pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan sampai terbit sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang mempunyai fungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu menjadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

⁶⁴ Sjaifurrachman, “*Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*,” Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 115.

5. Syarat- syarat Dalam Proses Jual Beli

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan sah tidaknya jual beli tanah.⁶⁵ Penjual berhak atas tanah yang akan dijualnya karena memegang hak yang sah atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Pemegang hak atas tanah sebidang tanah tersebut jika hanya 1 (satu) orang saja, maka hanya dia saja yang berhak untuk menjualnya. Penjual yang sudah berkeluarga, maka pasangannya harus wajib hadir untuk membubuhkan tanda tangan atau persetujuannya. Penjual atau pemegang di dalam bukti kepemilikan tanah terdapat 2 (dua) orang atau lebih, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut ialah mereka secara Bersama-sama dan tidak bisa jika hanya dilakukan seorang saja yang bertindak sebagai penjual, apabila salah satu berhalangan hadir harus dibuat surat kuasa untuk menjual kepada yang hadir dihadapan PPAT dengan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris.

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah apabila hal tersebut dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

⁶⁵ Adrian Sutedi, “ *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 77.

Tanah tidak dalam sengketa, Syarat Materiil ini wajib dipenuhi oleh penjual atau dalam hal ini sebagai pemilik hak atas tanah yang akan dialihkan kepada pembeli, apabila syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum yang artinya, dari awal dianggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat Formil⁶⁶

Pasal 97 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Pasal 96 Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012, sebelumnya pembuatan akta dilakukan dengan cara mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan. Peraturan tersebut memberi keleluasaan bagi PPAT untuk

⁶⁶ Adrian Sutedi, *op. cit*, hlm. 78.

menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri. Pasal 96 ayat (5) Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyebutkan Kepala Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1). Artinya Kantor Pertanahan akan menolak akta PPAT yang bentuk dan formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari Kantor Pertanahan setempat. Pasal 98 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah tersebut, calon penerima hak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa calon penerima hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah, tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai), dan apabila pernyataan sebagaimana dimaksud tersebut tidak benar maka tanah kelebihan akan menjadi obyek landreform, dan yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila semua itu tidak benar.

Pasal 101 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakannya dengan bukti tertulis sesuai Undang-undang.

Pasal 101 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang- kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Saksi disini bisa berasal dari luar/ orang lain atau karyawan PPAT itu sendiri.

Pasal 101 ayat (3) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. PPAT juga dapat memberikan pilihan kepada para pihak untuk dibacakan atau membaca sendiri akta tersebut.

Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT sendiri atau pasangannya yaitu suami/istri, keluarga sedarah dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lainnya.

Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut kelengkapan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilakukan proses pendaftarannya. Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan kelengkapan berkas-berkas yang disyaratkan guna kelangsungan proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Penerimaan sertifikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 3 ayat (5) PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Bangunan beserta perubahannya, berbunyi Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan

dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. Artinya PPAT tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli apabila belum dibuktikan pembayaran pajaknya.

Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 34 Tahun 2016 terkait dasar pembayaran pajak dihitung dari nilai transaksi yang terjadi. Demikian bunyi pasal tersebut, nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan melalui jual beli.

Pembuatan Akta Jual Beli memiliki proses dan syarat-syarat yang harus dilengkapi sebelum akta dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT. PPAT meminta kepada penjual dan pembeli fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli beserta pasangan, fotokopi Akta Nikah bagi yang sudah menikah, fotokopi Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli, fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10 (sepuluh) tahun terakhir, sertifikat asli, serta fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual dan pembeli. Dari semua itu semua pihak wajib menunjukkan aslinya di hadapan PPAT.

Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual, surat kuasa membeli (bila dikuasakan), ijin pemindahan hak (bila diperlukan), ijin Klarifikasi/izin penggunaan tanah (bila diperlukan, misalnya pembeli adalah badan hukum).⁶⁷

⁶⁷ Mustofa. *Op. cit.* hlm. 73.

PPAT melakukan pengecekan data sertifikat setelah syarat yang diperlukan sudah lengkap ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut sedang dalam sengketa atau tidak, jika tidak maka Kantor Pertanahan akan memberikan stempel yang menyatakan bahwa data yang ada pada sertifikat tersebut telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah di Kantor Pertanahan (yang dalam Bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh pasal 97 Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁸

Langkah selanjutnya, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar pajak (PPH dan BPHTB), serta pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri Bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi paling sedikit dan PPAT. Sebelum akta ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani, bila ada pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib untuk menjelaskan kembali sampai para pihak mengerti.⁵⁴

Penjual dan pembeli harus mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan penandatanganan akta setelah ditandatangani maka dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan. Apabila persyaratan untuk

⁶⁸ Mustofa, *op. cit.* hlm. 73.

pendaftaran jual beli tersebut telah lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuatkan tanda penerimaan (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah dilaksanakannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya. Kewajiban untuk memberitahukan ini adalah amanat dari pasal 103 ayat (5) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan pada umumnya pembeli tidak mengurus sendiri proses balik Namanya melainkan percaya sepenuhnya serta memberi kuasa kepada PPAT untuk menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik Namanya kepada pembeli selesai, lalu pembeli menerima sertifikat atas Namanya dari kantor PPAT.⁶⁹

6. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli sebagai Akta PPAT

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Pasal 1875 KUHPdata menyebutkan kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta dibawah tangan karena akta dibawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya. Kekuatan pembuktian lahiriah pada akta otentik pembuktianya hanyalah

⁶⁹ Mustofa, *op. cit.* hlm. 74.

mengenai keaslian tanda tangan pejabat di dalam akta, dan kekuatan pembuktian ini sifatnya sempurna dan mengikat para pihak-pihak yang ada di dalam akta.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian formal artinya dari akta otentik tersebut dapat dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar yang merupakan kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Kehendak para pihak itulah yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Pembuktian formil artinya akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, kumparan, dan tempat akta dibuat. Akta Notaris/PPAT di dalam arti formil ini pula membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu dilihat, didengar, dan dialami sendiri oleh Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.⁵⁶

7. Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum

Pelaksanaan sebuah perjanjian peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat yang dimaksud adalah syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiilnya ialah pembeli atau orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik membeli tanah tersebut. Seorang pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya karena ia disini sebagai penerima hak yang baru. Selain pembeli, harus ada penjual yang berhak atas tanah atau properti yang akan dijualnya.

Dikatakan sebagai penjual maksudnya seseorang yang notabenenya adalah pemilik atau pemegang hak yang sah dari suatu tanah tersebut. Yang terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Sementara syarat formal dari jual beli hak atas tanah ialah formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas disini meliputi akta yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam hal pendaftaran tanah maka syarat formil harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik. Seperti yang sudah penulis sebutkan diatas bahwa akta jual beli berasal dari sebuah perjanjian PPJB.

Apabila PPJB hanya dibuat oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak lain, itu dapat dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum. Karena tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak Akta jual beli adalah landasan hukum dari suatu perikatan atau perjanjian yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

Sementara cacat hukum adalah suatu perjanjian atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang sedang berlaku sehingga dikatakan tidak mengikat atau cacat. Jadi arti atau maksud dari akta jual beli yang cacat hukum adalah sebuah akta yang diterbitkan dari sebuah perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Disamping itu ada pula adanya peralihan hak yang merupakan proses

perpindahan hak terhadap suatu benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Di dalam KUHPerdara peralihan benda yang bergerak dapat dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tulisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan pihak penjual langsung menyerahkan barang yang dibeli kepada pihak pembeli, maka pada saat itu terjadi peralihan hak kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan peralihan benda yang tidak bergerak selain dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta/surat penyerahan, dibuat secara resmi di depan notaris ataupun dibawah tangan. Sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, ataupun badan hukum untuk menguasai tanah. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum dimana terjadi pergantian kuasa dari suatu objek yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah memiliki beberapa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai atau dikuasai oleh orang maupun badan hukum : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak memungut hasil hutan; dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan atau tindakan hukum yang mengakibatkan berpindahnya atau bergantinya suatu hak dari subyek hukum ke subyek hukum yang lain, sehingga dapat menghilangkan kewenangan dari objek tersebut (tanah). Peralihan hak atas tanah kerap sekali dilakukan oleh masyarakat Indonesia, karena terjadinya interaksi atau transaksi yang menimbulkan beralihnya

suatu hak kekuasaan atas objek tersebut. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum misalnya, jual beli, hibah, pemberian warisan dan perbuatan hukum lainnya.

Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud kedalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- Terkait dengan peralihan hak atas tanah tidak hanya berada di dalam Pasal 26 UUPA melainkan terdapat juga di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya tata cara peralihan hak atas tanah dapat dilihat pula di dalam ketentuan Pasal 94 ayat (2) huruf a s/d huruf e Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. Peralihan hak karena pewarisan.
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. Pembebanan hak tanggungan.
- e. Peralihan hak tanggungan.
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

D. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan pembuktian materiil, artinya akta otentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kehendaknya kepada Notaris/PPAT akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka

juga telah melakukan seperti apa yang telah tercantum dalam materi akta.⁷⁰

Adanya kekuatan pembuktian yang sempurna bagi akta otentik termasuk akta PPAT yang merupakan partij akta, berarti jika dalam suatu perkara seseorang mengajukan bukti akta PPAT maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Cacatnya akta PPAT sebagai akta otentik yang merupakan partij akta dapat terjadi jika terdapat kepalsuan intelektual dan material.⁵⁸ Kepalsuan intelektual dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal adanya pemalsuan tanda tangan para pihak, PPAT atau saksi-saksi. Kepalsuan material dalam akta PPAT disebabkan karena para pihak memberikan keterangan yang tidak benar dan PPAT memberikan keterangan yang tidak benar pada awal akta, komparasi atau akhir akta. Kepalsuan materiil juga dapat disebabkan apabila PPAT merubah, menambah atau menghapus keterangan para pihak.

Apabila ternyata dikemudian hari ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi dari akta PPAT yang merupakan partij akta yang mana PPAT hanya menuangkan atau memformulasikan kehendak para pihak dalam sebuah akta dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka gugatan itu seharusnya ditujukan kepada para pihak yang membuat, diaman perbuatan hukum perjanjian itulah yang menjadi isi akta. Hal itu disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan untuk kepentingan diri atau jabatan PPAT nya, tetapi hanya memenuhi kepentingan para pihaknya saja.

⁷⁰ Sarehwiyono, *op. cit*, hlm. 8.

1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah :
 1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
2. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
 - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi

pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek landreform.
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
3. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 4. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan

akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

5. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
6. Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
7. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :⁷¹

1. 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.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2), dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa sebidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 76.

demikian; atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu 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. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh syarat yang dimaksud dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kedepannya tidak diserahkan fotokopi surat setoran penghasilan yang bersangkutan.⁷²

⁷² *Ibid.*, hlm. 77-78.

Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasannya dan selain itu dalam pembuatan akta, PAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

3. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
4. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).
5. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada Hukum Adat).
6. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
7. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

E. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat Tanah

1. Pengertian Pembatalan Sertifikat Tanah

Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan

dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan. Rumusan pembatalan hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat.

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan/menghentikan/menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dunia hukum perdata Indonesia mengenal/menganut ajaran kebatalan (*nietigheid*) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal (*nietig*) apabila mengandung unsur: paksaan/penipuan/kekhilafan/sebab yang tidak halal/ketidakkakapan.

UUPA sebagai bagian dari hukum perdata umum, tentu saja harus selaras dengan hukum perdata induk (KUHPperdata), itulah sebabnya UUPA pun menganut ajaran kebatalan, melalui sistem pendaftaran tanah yang negative stelsel, yang bermakna bahwa Seseorang yang namanya terdaftar dalam Sertifikat Hak Atas Tanah/Buku Tanah, belumlah dijamin sebagai

Pemilik tanah yang sesungguhnya, bila suatu waktu ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (tentunya lewat proses peradilan) maka Sertifikat hak atas tanahnya akan dibatalkan.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi batalnya hak atas tanah

Pembatalan Hak Atas Tanah Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Pemegang sertifikat hak atas tanah masih mungkin digugat pihak lain yang merasa dirugikan. Dan ketika hal tersebut terjadi, maka pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Apabila terbukti bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.⁷³

⁷³ Yoelianto Sudayat, “Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Studi Kasus Putusan No. 298/B/2013/PT-TUN.JKT),” *Jurnal Selisik* (Vol. 2, No. 4, Desember 2016): 106-107.

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan/menghentikan/menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dunia hukum perdata Indonesia mengenal/menganut ajaran kebatalan (*nietigheid*) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal (*nietig*) apabila mengandung unsur : paksaan/penipuan/kekhilafan/sebab yang tidak halal/ketidakkakapan. Ada dua jenis Pembatalan Hak yaitu :

1. Pembatalan Secara Langsung.

Pembatalan Hak Karena Cacat Hukum Administratif, yaitu Pembatalan secara langsung, tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif (Pasal 107 PMNA/KBPN No.9/1999) seperti :

- a. Terjadi kesalahan prosedur
- b. Terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan
- c. Terjadi kesalahan Subjek hak
- d. Terjadi kesalahan Objek hak
- e. Terjadi kesalahan perhitungan luas
- f. Terjadi kesalahan jenis hak
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

2. Pembatalan Tidak Langsung.

Pembatalan Hak Karena Melaksanakan Putusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Pembatalan yang dilaksanakan dalam rangka menindaklanjuti putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif.

Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi :

- 1) Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- 2) Sertipikat hak atas tanah.
- 3) Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Dari rumusan diatas Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita menyimpulkan bahwa :
 - a. Pembatalan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan

hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah;

- b. Jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertipikat hak atas tanah;
- c. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami perubahan.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Tanah dapat

diartikan:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya).⁷⁴

Berdasarkan Pasal tersebut, maka Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah;
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53.

Pembatalan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas

⁷⁴ Mujahid A. Latief, 2007, *Kebijakan Reformasi Hukum: Suatu Rekomendasi (jilid II)*, Jakarta: Komisi hukum Nasional RI, hlm. 283.

tanah. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Pembatalan Hak Atas Tanah Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

- a. Cacat hukum administratif.
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari berbagai ketentuan yang pernah dan masih digunakan sebagai dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah di atas, yang masih berlaku dan

menjadi dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.
- 4) Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat dibidang Pertanahan.
- 5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
- 6) PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Surat Kepala BPN No. 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang kelengkapan permohonan pembatalan hak atas tanah dan atau sertipikat.⁷⁵

⁷⁵ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, BA Offset, Yogyakarta, 2004. Hlm 27.