

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Misalnya saja jual beli tanah yang merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor PPAT.

Peralihan hak atau jual beli memerlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Peralihan hak atau jual beli tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.¹

Secara hukum dalam pelaksanaan tugasnya PPAT pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal-prosedural,

¹Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, h.2.

meski disamping tugas tersebut seorang PPAT dapat juga memberi nasihat hukum. Dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani perusahaan pembuatan hukum dan pihak-pihak yang memakai jasanya. Itulah sebabnya perjanjian dan ketetapan yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.

Pelaksanaan perjanjian peralihan hak atau jual beli harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.²

PPAT merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum. Peran dan kewenangan PPAT sangatlah penting dalam lalu lintas hukum, karena produk yang dihasilkan PPAT tersebut yaitu akta otentik yang merupakan suatu alat bukti tertulis yang menjamin kepastian, ketertiban umum, dan perlindungan hukum.

Akta PPAT adalah akta otentik yang memiliki persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas. Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agrari Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 sampai Pasal 102. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.³

²R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, h.20.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2017, h.328

Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris memberikan batasan dan penegasan bahwa Notaris/PPAT hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak. Apabila Notaris/PPAT melanggar ketentuan tersebut maka dapat dikenakan sanksi administrasi.

Tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai kewajiban Notaris/PPAT memberikan salinan akta kepada ahli waris, dan tidak ada ketentuan secara khusus mengenai mekanisme penyerahan salinan akta Notaris/PPAT kepada ahli waris. Ahli waris, bukan orang yang berkepentingan langsung pada akta dan bukan pula orang yang memperoleh hak, akan tetapi mereka (ahli waris) merupakan penerus hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia.

Kekaburan norma hukum terjadi, dimana di satu sisi Notaris/PPAT diwajibkan untuk merahasiakan semua isi akta yang dibuatnya sesuai sumpah jabatan, namun disisi lain Notaris/PPAT diwajibkan memberikan salinan akta dan sebagainya kepada pihak tertentu termasuk ahli waris. Kewajiban disini merupakan pengecualian dari ketentuan sebelumnya, sehingga menarik untuk dibahas terutama mengenai mekanisme pelaksanaan menyerahkan salinan akta jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul : **“Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Tidak Diserhkannya Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak (Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang)”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai penyerahan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak oleh PPAT ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum tidak diserhkannya salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak ?
3. Bagaimanakah penyelesaian hukum yang dilakukan jika PPAT tidak menyerahkan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai penyerahan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak oleh PPAT
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum tidak diserhkannya salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak.

3. Untuk mengetahui penyelesaian hukum yang dilakukan jika PPAT tidak menyerahkan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada para pihak.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara teoritis bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah ilmu pengetahuan, khususnya tentang pertanggungjawaban PPAT akibat kelalaian tidak menyerahkan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada salah satu pihak.
2. Secara praktis adalah sebagai bahan masukan bagi Notaris/PPAT dan masyarakat khususnya dalam pertanggungjawaban PPAT akibat kelalaian tidak menyerahkan salinan akta jual beli tanah dan bangunan kepada salah satu pihak, sehingga membantu masyarakat umum terkait hal prosedur penyerahan salinan akta jual beli tanah dan bangunan.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian adalah:

1. Pertanggungjawaban adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu

keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁴

2. PPAT menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah penjabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan yang lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Jabatan PPAT atau berdasarkan undang-undang lainnya.
3. Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian.⁵
4. Kelalaian adalah sifat (keadaan, perbuatan, dan sebagainya) lalai.⁶
5. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.⁷
6. Akta Notaris menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

⁴Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2015, h.25.

⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015, h.3.

⁶ *Ibid*, h.94.

⁷Kunii Afifah, *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 (2018), h.41.

7. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan para pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸
8. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁹
9. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah atau gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya.¹⁰

⁸ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 15.

⁹ Sudarsono, *Op.Cit*, h.208.

¹⁰ *Ibid*, h.11.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah dan Bangunan

Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah di yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pasal lainnya tidak menyebutkan jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Perat Pokok ran

Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh.

Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.¹¹

Pasal 20 Ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Pewarisan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah.

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut dan yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual dan pembeli.

¹¹ Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta, 2014, h..237

Para penjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah baik itu milik perorangan atau milik keluarga sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Tujuan dalam jual beli tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.¹²

Penjual merupakan pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut, jika jual beli tersebut dilakukan oleh pihak lain dengan surat kuasa dari penjual yang sah dengan itikad tidak baik maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.

Seseorang yang telah menjadi pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat memberikan haknya tersebut kepada orang lain dengan begitu saja karena hak itu merupakan kewenangannya namun yang dapat dilakukannya adalah cara mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya dengan menggunakan akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris ataupun surat pelepasan hak dengan ganti rugi yang dilegalisasi oleh notaris ataupun surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh Camat.¹³

Pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Salah satu kunci yang cukup menentukan dalam perbuatan hukum diatas adalah yang berkenaan dengan ganti rugi dalam pelepasan hak atau penyerahan tanah itu adalah imbalan sebagai pengganti nilai tanah yang diserahkan oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Pasal 584 KUHPerdata berbunyi : “Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena

¹²Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 2015, h. 38.

¹³Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 11.

perlekatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu". Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya, dengan iberikannya hak atas tanah tersebut , maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Pasal 852 KUHPerdata dinyatakan antara lain bahwa ahli waris adalah anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus

keatas dengan tiada perbezaan antara laki atau perempuan dan tiada perbezaan antara kelahiran lebih dahulu. Mereka mewaris kepala demi kepala jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti.

Berdasarkan ketentuan di atas berarti anak-anak keturunan berhak mewaris dari orang tua atau kakek-nenek dan keluarga sedarah dengan jumlah bagian yang sama. Begitu pula istri, memiliki hak dan besaran warisan seperti halnya anak sah.

Ada 4 (empat) jenis peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yaitu :

a. Jual beli menurut KUHPerdato

Pasal 1457 KUHPerdato menyebutkan bahwa jual beli adalah :

Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yang untuk membayar harga yang telah disepakati dan dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹⁴

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli hak atas tanah adalah adanya barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata

¹⁴Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2013. h.7

sepakat mengenai barang dan harga. Begitu para pihak setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak ketika mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

b. Jual beli menurut hukum adat

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah “sesuatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang serta disaksikan oleh beberapa orang saksi”.¹⁵

Mengenai jual beli menurut hukum adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam pasal 1320 KUHPerdara, dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu kesepakatan, kecakapan untuk berbuat, hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Setelah terpenuhinya unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.

¹⁵R. Subekti, *Op. Cit*, h.9.

Pejabat yang berwenang adalah Kepala Desa/Kepala Adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui secara umum. Sifat tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dibayar secara serentak . Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar harga tanah secara kontan dan tunai walaupun baru dibayar sebagian dan sisa pembayaran harga tersebut dianggap sebagai hutang piutang.¹⁶

Hak milik atas tanah dengan dilakukannya jual beli tanah, maka beralih kepada pembeli dan sejak itu pula menurut hukum Adat pembeli telah menjadi pemilik yang baru atas tanah tersebut. Pemilik baru hak milik atas tanah tersebut, maka pemilik tersebut mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut dan memperoleh manfaat lain dari tanah itu, misalnya dengan mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Jual beli tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli tanpa melalui PPAT, maka sistem yang dianut adalah sistem jual beli dalam hukum adat. Menurut hukum adat sebagaimana disebut diatas, jual beli hak atas tanah dilakukan secara konkrit dan kontan. Jual beli yang dibuat dengan dibubuhi materai secukupnya dan sekaligus berlaku penyerahannya dan oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli.

Jual beli tanah dalam hukum adat dikenal tiga macam yaitu :

1) *Adol Plas* (Jual Lepas)

Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan

¹⁶Soerjono Soekanto, *Hukum Adat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 188.

pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2) *Adolbedol* (Jual Gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3) *Adol Oyodan* (jual tahunan)

Pada Adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.¹⁷

d. Jual beli menurut UUPA

Menurut UUPA sahnya jual beli menurut Hukum Tanah Nasional harus dilakukan oleh PPAT. UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Mengingat UUPA memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak miliknya (penyerahan tanah untuk selama lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yaitu menurut pengertian hukum adat.

2. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah ada yang merupakan syarat materiil dan syarat formil.

¹⁷Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019, h. 359.

- a. Syarat materil
Syarat materil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
- b. Syarat formil.
Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yuridisnya yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.¹⁸

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, berupa:

- a. Jika tanahnya sudah bersertipikat maka sertipikat tanahnya yang asli dan bukti pembayaran biaya pendaftaran.
- b. Jika tanahnya belum bersertipikat maka surat keterangan tanah yang belum bersertipikat, dan surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah setelah selesai dilakukan jual beli.¹⁹

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

¹⁸ *Ibid.*, h. 360.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2017, h. 171.

dapat mendaftarkan pemindahannya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) PP No. 24/1997. Berdasarkan sistem dan tata cara jual beli menurut hukum adat dan pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sah suatu perbuatan hukum jual beli tanah menurut hukum adat yaitu adanya objek dari jual beli berupa tanah dan uang/harga, adanya kata sepakat para pihak (penjual dan pembeli) dan adanya saksi-saksi yang menyaksikan perbuatan hukum jual beli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

B. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009

Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan

perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), menetapkan PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

- c. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No.40 Tahun 1996) , menetapkan PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.
- d. Pasal 1 Angka 24 PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai Perubahan atas PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- e. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), menetapkan PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.
- f. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PKBPN 1/2006) menetapkan PPAT

adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan definisi tentang PPAT di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta mengenai hak atas tanah.

Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.

- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara. Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan.

PPAT bertugas 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.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. 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.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut :
 - 1) Jual-beli;
 - 2) Tukar-menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) Pembagian hak bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.²⁰

Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37/1998 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

PPAT dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.²¹

²⁰Adrian Sutedi, *Op.Cit*, h.88.

²¹ Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2019, h.7.

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat aktanya.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta yang dibuat oleh PPAT dapat merupakan suatu akta yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni PPAT sendiri.

Akta PPAT dapat merupakan suatu cerita, dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan PPAT, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada PPAT dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan PPAT dan memberikan keterangan itu dihadapan PPAT, agar keterangan itu *dikonstatir* oleh PPAT ke dalam suatu akta otentik.²²

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan penjabat-penjabat umum yang

²² *Ibid*, h.8

berwenang untuk berbuat demikian itu, ditempat di mana akta itu dibuat.

Terlihat adanya beberapa unsur yaitu:

- a. Akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan penjabat umum;
- c. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan penjabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang penjabat yang membuatnya.²³

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otensitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Apabila melihat dari sifat suatu akta, maka akta itu dapat dibedakan kedalam 2 bentuk, yaitu:

- a. Akta yang bersifat otentik
- b. Akta dibawah tangan.²⁴

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta dibawah tangan adalah sebagai berikut:

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti yang mengatakan menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- b. *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan *eksekutorial*.

²³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, h.90.

²⁴ *Ibid*, h.91.

- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.²⁵

Kekuatan pembuktian akta otentik sejalan dengan akta PPAT, hal ini disebabkan bahwa harus ada akta otentik sebagai alat pembuktian dari para pejabat yang ditugaskan oleh Undang-undang. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.²⁶

²⁵ Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Lex Crimen Vol.6 Nomor 1 Thn 2018, h.17.

²⁶ Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah*, Jurnal Konstitusi, Vol.1 Nomor 1 Tahun 2018, h.49

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB,

penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.
Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.