

**IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG  
TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT  
(Studi Kasus: PPAT di Wilayah Kota Tasikmalaya)****LEGAL IMPLICATIONS OF MAKING OF LAND PURCHASE DEEDS WHICH  
ARE NOT COMPATIBLE WITH THE PROCEDURES FOR MAKING A PPAT DEED  
(Case Study: PPAT in the City of Tasikmalaya)****Dhanang Widjawan<sup>1</sup>, Dewi Hikmah<sup>2</sup>, Asep Heri Kusmayadi<sup>3</sup>, Nurhayanti<sup>4</sup>**

Received: December 2020

Accepted: December 2020

Published: January 2021

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan membuat akta otentik, salah satunya perbuatan hukum jual beli. Pada praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah seringkali melakukan proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini tentunya menjadi permasalahan dalam proses pendaftaran tanah, pembuatan akta yang tidak sesuai aturan memiliki implikasi hukum yang dapat mempengaruhi kedudukan suatu akta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang bentuk-bentuk pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, serta implikasi hukum pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui analisis data kualitatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumentasi/studi kepustakaan dan wawancara. PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT baik secara materil dan formil memiliki implikasi hukum yang berbeda. Ketelitian PPAT dalam proses pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah.

**Kata kunci:** Perjanjian, Jual Beli, Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Abstract**

*The Land Deed Making Officer (PPAT) is authorized to create genuine deeds, one of which is the legal act of purchasing and selling. In fact, Land Deed Making Officials frequently carry out the process of creating deeds that do not follow the requirements for creating PPAT deeds. This is, of course, an issue in the property registration process; drafting a deed that does not follow the standards has legal consequences that might influence the status of a deed. The purpose of this research is to learn about the forms of creating a land sale and purchase deed that are not in compliance with the processes for making a PPAT document, as well as the legal repercussions of making a land sale and purchase deed.*

**Keywords:** Agreements, Sale and Purchase, Land Registration, Deed Making Officials Land (PPAT).

<sup>1</sup> Program Pascasarjana Universitas Galuh. Email : dhanangwidjawan@unigal.com

<sup>2</sup> Program Pascasarjana Universitas Galuh. Email : dewihikmahproperty@gmail.com

<sup>3</sup> Program Pascasarjana Universitas Galuh. Email : asepheri241@gmail.com

<sup>4</sup> Program Pascasarjana Universitas Galuh. Email : nuryNurhayanti@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar- besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya<sup>1</sup>.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat mengejawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara:

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”*

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102.

Adapun instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dan

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007, hlm 1.

mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan bukan merupakan tugas dan tanggung jawab dari PPAT<sup>2</sup>. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak)<sup>3</sup> atau pemindahan hak atas tanah (hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain), misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya. Dari uraian di atas, penulis tertarik dan bermaksud mengkaji lebih dalam mengenai implikasi hukum pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta PPAT di Kota Tasikmalaya.

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan melihat kenyataan di lapangan dengan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai-nilai ideal yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Adapun waktu penelitian ini dilaksanakan dalam rentang waktu enam bulan, mulai bulan Januari – Juni 2021. Lokasi penelitian berkaitan dengan subyek penelitian

---

<sup>2</sup> J Kartini S, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, 2001, hlm 69.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm 329.

atau responden dalam penelitian ini adalah PPAT yang berada di wilayah Kota Tasikmalaya dan dari populasi sekitar 59 orang PPAT di wilayah Kota Tasikmalaya akan diambil sebagai sampel sebanyak 5 (lima) PPAT.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tasikmalaya

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah (vide Pasal ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya pembuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan untuk PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 nomor C2-3281.HT.01.03 Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut diatas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 nomor 55 Tambahan Nomor 32<sup>4</sup>.

Berdasarkan informasi dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) kota Tasikmalaya hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa jumlah PPAT Kota Tasikmalaya berjumlah 59 orang. Kewenangan PPAT Kota Tasikmalaya yaitu melakukan kegiatan berkaitan dengan proses pendaftaran tanah yang objek tanahnya berada di wilayah Kota Tasikmalaya. Kedudukan PPAT di Kota Tasikmalaya masing-masing memiliki kantor sebagai tempat untuk melakukan tugas dan fungsi PPAT. Adapun subyek PPAT yang memiliki kedudukan hukum di wilayah Kota

---

<sup>4</sup> Addien Ifittah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya", *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, hlm 54.

Tasikmalaya dijadikan sampel data dalam penelitian ini sebanyak lima orang, yaitu sebagai berikut:

No	Nama Lengkap	Alamat Kantor
1.	Handi, S.H., M.Kn.,	Jalan Cihideung Balong No 17, Nagarawangi, Kec. Cihideung Kota Tasikmalaya.
2.	Heri Hendriyana, S.H., M.H.,	Jalan R.E. Martadinata No 20 Panglayungan, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya
3.	Jusup Sulaeman, S.H., M.H., M.Kn.,	Jalan BKR No 31A Kahuripan, Kec. Tawang Kotas Tasikmalaya
4.	Rina Parlina, S.H.,	Jalan Sutisna Sunjaya No 89 Kota Tasikmalaya
5.	Titing Oting Supartini, S.H., M.H., M.Kn.,	Jalan Siliwangi No 6 Kota Tasikmalaya

## **B. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT**

Bentuk-bentuk dari pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Penandatanganan Akta Jual Beli oleh Para Pihak Dilakukan Tidak di Hadapan PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli (Titipan Akta)

Hal ini terjadi oleh karena obyek hak atas tanah terletak di luar daerah kerja PPAT yang bersangkutan (Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT tidak berwenang untuk membuatkan akta apabila obyek hak atas tanah terletak diluar daerah kerjanya. Keadaan ini terjadi dalam proses jual beli tanah dengan konstruksi jual beli sebagai berikut:

Para pihak, penjual dan pembeli telah sepakat untuk mengadakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di suatu daerah. Untuk melanjutkan proses jual beli tanah tersebut para pihak sepakat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli di kantor PPAT. PPAT yang dipilih adalah PPAT yang daerah kerjanya berada di luar dimana obyek hak atas tanah itu berada. Alasan pemilihan PPAT yang bersangkutan adalah para pihak atau salah satu pihak, sudah lama menjadi klien dari PPAT tersebut, sehingga sudah sangat percaya

dengan PPAT tersebut, karenanya walaupun obyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan terletak di luar daerah kerja PPAT tersebut, para pihak atau salah satu pihak tetap bersikeras untuk memakai jasa PPAT tersebut.

Proses penandatanganan akta jual beli dalam hal seperti tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Sebelum penandatanganan akta dilakukan seperti biasa PPAT yang akan menitipkan akta, akan meminta semua dokumen-dokumen yang diperlukan guna memenuhi persyaratan pembuatan akta PPAT seperti sertifikat asli, identitas dan atau dasar tindakan hukum penjual dan pembeli, bukti pembayaran pajak-pajak terutang, NPWP dan syarat-syarat lain yang diperlukan.

Pada saat penandatanganan akta, blanko aktanya telah diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada (PPAT yang akan dititipi akta) serta telah diisi berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT yang akan menitipkan akta dibacakan kepada para pihak dan para pihak diminta untuk menandatangani.

Setelah para pihak menandatangani akta tersebut, akta tersebut oleh PPAT yang menitipkan akta, beserta dengan semua data pendukungnya kemudian diserahkan kepada PPAT yang akan menerima titipan akta untuk diproses lebih lanjut. Tiga responden menyatakan pernah melakukan pembuatan akta dengan cara titipan seperti ini. Responden tersebut sebagai PPAT yang menerima titipan akta.

b. Penandatanganan Akta Jual Beli oleh Penjual dan Pembeli Tidak Dilakukan dalam Waktu yang Bersamaan di Hadapan PPAT

Proses jual beli seperti ini dapat terjadi karena berbagai macam alasan. Alasan utamanya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta. Menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penandatanganan akta harus dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT. Keadaan seperti ini terjadi dalam proses jual beli dengan konstruksi sebagai berikut:

Setelah terjadi kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli dan semua dokumen yang diperlukan untuk melaksanakan kesepakatan tersebut sudah diserahkan kepada PPAT, kemudian ditentukanlah waktu pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Pada waktu yang ditentukan salah satu pihak ternyata tidak bisa datang ke kantor PPAT karena suatu alasan. Kemudian PPAT membacakan akta yang sudah dibuatnya kepada pihak yang sudah datang tersebut. Setelah mengetahui dan mengerti mengenai maksud dan isi dari akta, pihak yang sudah datang ke kantor PPAT menandatangani akta terlebih dahulu. Setelah itu beberapa waktu kemudian baru pihak yang lain datang untuk menandatangani akta, Setelah PPAT membacakan lagi akta tersebut kepada pihak tersebut.

Pembuatan akta PPAT seperti ini mengakibatkan saat penandatanganan akta oleh para pihak dan saat peresmian akta menjadi berbeda. Empat orang responden melakukan pembuatan akta PPAT dengan konstruksi seperti ini.

- c. Pembuatan Akta Jual Beli Dilakukan di Luar Daerah Kerja PPAT dan Tanpa Dihadiri oleh Saksi-Saksi

Dua responden mengaku pernah menandatangani akta jual beli di luar kerja daerah (Jakarta) untuk kliennya dengan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. Hal ini dilakukan oleh PPAT oleh karena kliennya tersebut merupakan klien kelas kakap dan transaksi jual belinya dalam jumlah yang besar, juga kliennya dengan PPAT sudah sangat percaya sehingga PPAT mau melakukan pelanggaran demi untuk menjaga hubungan baik dan mendapatkan transaksi yang besar.

- d. Akta Ditandatangani di Luar Kantor PPAT

PPAT dalam melakukan pembuatan akta harus melakukannya di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. Penandatanganan akta PPAT dimungkinkan untuk dilakukan di luar kantor PPAT apabila salah satu pihak tidak dapat hadir di kantor PPAT akan tetapi haruslah dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir itu haruslah berdomisili di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta di daerah kerjanya. Alasan-alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah adalah, apabila pihak yang bersangkutan dalam keadaan sakit atau oleh karena telah berusia lanjut sehingga tidak dapat datang ke kantor PPAT.

Penandatanganan akta dalam hal ini dilakukan oleh karena salah satu pihak

tidak dapat datang ke kantor PPAT oleh karena sesuatu alasan dan pihak yang bersangkutan adalah teman atau relasi dari PPAT tersebut. Untuk melakukan penandatanganan akta, PPAT mendatangi pihak tersebut dan meminta pihak tersebut untuk menandatangani aktanya, yang sebelumnya telah ditandatangani oleh pihak yang satunya. Sehingga akta tersebut ditandatangani di hadapan PPAT tapi dengan tidak dihadiri oleh saksi-saksi. Dua orang dari responden yang penulis teliti pernah melakukan pembuatan akta dengan cara seperti ini.

- e. Nilai Harga Transaksi yang Dimuat dalam Akta Jual Beli Berbeda dengan Nilai Transaksi yang Sebenarnya

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui.

Pembuatan akta jual beli yang nilai transaksi peralihan haknya lebih kecil dari nilai transaksi riil dilakukan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH. Biasanya nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli adalah nilai dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dibulatkan ke atas, sehingga pajak-pajak yang harus dibayar adalah berdasarkan nilai NJOP yang dibulatkan ke atas. Jadi tujuan dilakukannya pengecilan nilai transaksi dalam akta jual beli adalah untuk mengecilkan jumlah pajak-pajak yang harus dibayar.

Biasanya sebelum transaksi dilakukan oleh para pihak terlebih dahulu dibuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh PPAT dalam jabatannya selaku Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan (perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas). Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para

pihak sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli tanah hak di hadapan PPAT harus sudah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik namanya pada kantor BPN, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli di hadapan PPAT yang berwenang membuatnya<sup>5</sup>.

Empat responden yang penulis teliti mengakui sering melakukan pembuatan akta jual beli seperti ini apabila para pihak atau pembeli dan penjual adalah orang pribadi, apabila para pihak atau salah satu pihak adalah badan hukum maka nilai transaksi yang dibuat dalam akta jual beli adalah sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya<sup>6</sup>.

### **C. Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT**

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap atak yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tatacara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Implikasi hukum terhadap akta jual beli tanah yang kemudian tidak memenuhi syarat dapat dilihat dari pemenuhan terhadap syarat materil dan syarat formil terhadap pembuatan akta jual beli tanah. Adapun syarat materil dan syarat formil pembuatan akta jual beli tanah yaitu sebagai berikut:

#### **a. Syarat Materil**

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual; Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), h. 270.

<sup>6</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Tasikmalaya.

tersebut. Jika jual beli tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibatnya jual beli tersebut batal demi hukum. dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya; Pembeli haruslah orang yang memenuhi syarat menurut ketentuan perundang-undangan sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Untuk orang asing dapat memiliki tempat tinggal atau hunian dengan cara membeli atau membangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik. Jika yang membeli hak milik atas tanah memilik kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah untuk itu, maka jual beli tersebut adalah batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik, Hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai <sup>7</sup>.

#### b. Syarat Formil

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi<sup>8</sup>.
- 2) Setelah akta tersebut dibuat, selamat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan<sup>9</sup>.

Adapun implikasi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT yaitu sebagai

<sup>7</sup> Lihat: Pasal 16 Ayat 1 huruf a, b, c dan d, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

<sup>8</sup> Lihat: *Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No.37, LN No.52 tahun 1998, TLN No.3746*.

<sup>9</sup> Lihat: *Pasal 21 Ayat (3) Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No.37, LN No.52 tahun 1998, TLN No.3746*.

berikut:

- 1) Jika salah satu syarat materil tidak dipenuhi atau penjual bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa jual beli tanah tersebut, maka implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum dan dianggap tidak sah/tidak ada perjanjian tersebut<sup>10</sup>.
- 2) Jika salah satu syarat formil tidak dipenuhi, maka implikasi hukum dari perjanjian akta jual beli tersebut dapat dibatalkan hukum, sepanjang tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan maka perjanjian tersebut masih dianggap ada<sup>11</sup>.<sup>11</sup>

Selain implikasi hukum tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT, dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur mengenai sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila membuat akta yang tidak sesuai dengan perundang-undangan, yaitu: PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Berbicara mengenai implikasi hukum atau akibat hukum untuk seorang PPAT tentunya berkaitan dengan Kode Etik tentang PPAT. Pengaturan mengenai Kode Etik PPAT telah dibuat oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 nomor C2-3281.HT.01.03 Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut diatas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 nomor

<sup>10</sup> Lihat: Syarat-Syarat Perjanjian dan Akibat Hukum Suatu Perjanjian dalam KUHPerdara

<sup>11</sup> Lihat: Syarat-Syarat Perjanjian dan Akibat Hukum Suatu Perjanjian dalam KUHPerdara

55 Tambahan Nomor 32.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia yang berbunyi: “Kode etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas sebagai PPAT termasuk di dalamnya PPAT pengganti.”

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. PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kedudukan PPAT selaku pejabat umum dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yaitu dapat dikatakan sebagai pejabat perantara kepentingan antara pemegang hak milik atas tanah yang berkehendak untuk memperoleh sertifikat dengan pihak Kantor Pertanahan dan sangat menentukan sepanjang mengenai tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk semua hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak milik atas tanah diberikan untuk kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan tujuan pendaftaran tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya, seperti dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Tiap-tiap hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah yang telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Nasional/Daerah, pemilik hak atas tanah berhak untuk meminta diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, yang masing-masing telah

dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku yang dijilid. Bentuk buku tanah dan cara pengisiannya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut pendapat penulis, implikasi hukum terhadap pelanggaran ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT akan beresiko terhadap jabatan seorang PPAT, karena PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal ini menurut pendapat penulis sangat tidak seimbang dengan hasil atau pendapatan yang diperoleh PPAT dari pembuatan akta tersebut. Pada sisi lain terkadang pelanggaran itu seakan-akan harus dilakukan untuk keperluan pembuatan akta itu sendiri.

#### **IV. PENUTUP**

##### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:
  - a. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
  - b. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.
  - c. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
  - d. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
  - e. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.
2. Implikasi hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
  - b. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan.
  - c. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta

terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

- d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007).
- Iftittah, Addien. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, h. 54.
- J. Kartini S., *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Kanisius, 2001).
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007).