

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TANPA  
MELIHAT SERTIPIKAT ASLI**

***JURIDICAL REVIEW OF THE VALIDITY OF DEEDS OF SALE AND  
PURCHASE MADE BY OFFICIALS MAKING LAND DEEDS (PPAT)  
WITHOUT SEEING THE ORIGINAL CERTIFICATES***

Seftia Azrianti<sup>1</sup>, Fris Arianda<sup>2</sup>, Tri Artanto<sup>3</sup>

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan

<sup>1</sup>seftiaazrianti2@gmail.com

**ABSTRAK**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Notaris merupakan kelompok masyarakat yang memiliki kelebihan berupa potensi keilmuan titik potensi keilmuan itu terlalu besar dan akan menjadi pemborosan sosial jika hanya digunakan untuk menjalankan tugas pokoknya, yaitu membuat alat bukti berupa akta autentik Developer atau pengembang suatu komplek perumahan banyak terdapat di Indonesia, dan ini merupakan suatu perwujudan Negara yang mulai berkembang. Banyak di daerah-daerah yang membangun perumahan ataupun menggunakan lahan yang kosong untuk membangun perumahan yang dapat menghasilkan sejumlah uang, dimana tidak semua developer atau pengembang tersebut adalah pemilik tanah yang dibangunnya tersebut. Jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain telah melanggar kewajiban dimana ketika membuat akta tersebut tidak ditunjukkan sertipikat asli serta asli surat-surat yang berkaitan dengan tanah.

**Kata Kunci :** Keabsahan, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah

**ABSTRACT**

*The 1945 Constitution of the Republic of Indonesia as the state constitution mandates that the earth, water and natural resources contained therein are controlled by the state to be used for the greatest prosperity of the people. Notaries are a group of people who have the advantage of scientific potential. The scientific potential is too great and will be a social waste if it is only used to carry out its main task, namely making evidence in the form of authentic deeds. Developers or developers of a housing complex are widely available in Indonesia, and this is a manifestation of a country that is starting to develop. Many areas build housing or use empty land to build housing that can generate money, where*

*not all developers or developers are the owners of the land they build. The sale and purchase made before another Land Deed Making Officer (PPAT) has violated the obligation where when making the deed the original certificate and original documents related to the land were not shown.*

**Keywords :** *Validity, Sale and Purchase Deed, Land Deed Making Official*

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat<sup>1</sup>. Penguasaan negara, yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut bukanlah semata-mata penguasaan fisik untuk dimiliki, akan tetapi penguasaan dalam bentuk kewenangan untuk dapat menghadirkan kesejahteraan yang bersifat sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan dimaksud juga termasuk penguasaan atas ruang angkasa atau ruang di atas permukaan bumi.<sup>2</sup>

Notaris merupakan kelompok masyarakat yang memiliki kelebihan berupa potensi keilmuan titik potensi keilmuan itu terlalu besar dan akan menjadi pemborosan sosial jika hanya digunakan untuk menjalankan tugas pokoknya, yaitu membuat alat bukti berupa akta autentik<sup>3</sup> Developer atau pengembang suatu kompleks perumahan banyak terdapat di Indonesia, dan ini merupakan suatu perwujudan Negara yang mulai berkembang. Banyak di daerah-daerah yang membangun perumahan ataupun menggunakan lahan yang kosong untuk membangun perumahan yang dapat menghasilkan sejumlah uang, dimana tidak semua developer atau pengembang tersebut adalah pemilik tanah yang dibangunnya tersebut.<sup>4</sup>

Akan tetapi banyak juga yang melakukan kerjasama dengan pemilik tanah untuk melancarkan usahanya. Untuk mengikat hubungan antara pemilik tanah dengan pengembang/developer maka dapat dilakukan dengan akta kerjasama yang dibuat dihadapan seorang. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah atau sering disebut dengan KPR, dimana sebuah developer bisa berkerjasama dengan sebuah bank khusus untuk mendanai sebuah proyek pengembangan lahan

<sup>1</sup>Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>2</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumi, 2017, hlm. 1 - 2

<sup>3</sup>Suhrawardi K Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 38

<sup>4</sup>G. H. S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 2019, hlm. 15

yang biasanya orang menyebutnya Kredit Yasa Griya atau disebut dengan KYG. Untuk melakukan pemindahan hak dari pemilik lama kepada pemilik baru harus dilakukan dengan akta pemindahan hak yang dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau seorang. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus tunduk pada peraturan yang telah ada dan segala aturan-aturan yang berlaku, dengan tanpa mengesampingkan apapun yang ada di dalam masyarakat. Karena apapun yang telah diperbuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau akan berdampak dalam kehidupannya kelak.<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaan pembuatan akta mengenai pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dan wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli dan pemeriksaan itu harus dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun jika untuk pembuatan akta pemindahan hak atas tanah bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh pengusaha real estate dan pengembang sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali kecuali apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>7</sup> Pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bukan hanya untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat ini, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang.<sup>8</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dalam Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 Angka 9 Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

---

<sup>5</sup>Komar Andasasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Bandung: Sumur, 2018, hlm. 14

<sup>6</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2019, hlm. 493

<sup>7</sup>Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UUI Press, 2019, hlm. 13

<sup>8</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm. 3

memberikan definisi terkait pendaftarannya tanah sebagai berikut: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftarannya tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

G.H.S. Lumban Tobing dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan, akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu: (1) Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum; (2) Kekuatan pembuktian formal, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya; (3) Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.<sup>9</sup>

Guna menciptakan ketertiban dibidang pertanahan khususnya yang menyangkut pejabat yang berwenang membuat akta jual beli yang menyangkut tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk tanah yang belum bersertipikat dilakukan oleh seorang dalam bentuk Akta Jual Beli Dan Pengoperan hak dan untuk tanah yang sudah bersertipikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang menurut ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Adapun instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak

---

<sup>9</sup>G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit*, hlm. 51-52

atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan bukan merupakan tugas dan tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup>

## PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Notaris di dalam Undang-undang yang terdahulu maupun Undang-undang yang sekarang ada, tidak diatur dengan jelas bagaimana seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu selaku Pejabat Umum mempertanggungjawabkan secara hukum apabila dia melakukan kesalahan dalam membuat akta yang dibuatnya. Berdasarkan pemikiran kurang jelasnya tanggung jawab Notaris inilah maka penulis terlebih dahulu akan menguraikan apa saja, unsur-unsur yang ada di dalam suatu akta. Sebagaimana diketahui bahwasanya suatu akta terdiri dari Kepala Akta, Komparisi, Premisse Akta, Badan/Isi Akta, dan Akhir Akta.

Uraian tentang keharusan para Notaris membacakan akta yang dibuat dihadapannya kepada (para) penghadap, para saksi dan sebagainya demikian pula uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada. Pencantuman nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan/jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta. Dengan kata lain perjanjian-perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan dapat digunakan sebagai alat bukti otentik yang berarti bagi pihak yang menyatakan perjanjian-perjanjian akta tersebut salah, maka dialah (pihak) yang harus membuktikan kesalahan tersebut.

Didalam akta terhadap isi/badan akta tidak boleh dirubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan atau menggantinya dengan yang lain. Perubahan atas akta berupa penambahan, pencoretan atau penggantian dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris atau juga disebut dengan kata "*Renvoi*". Setiap perubahan atau *Renvoi* atas akta harus dibuat disisi kiri akta. Apabila suatu perubahan tidak dapat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat apada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan

---

<sup>10</sup>J Kartini soedjendr, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2019, hlm. 69

menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.<sup>11</sup> Apabila terjadi perubahan lain maka pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan, penambahan dan penggantian. Diakhir akta terdapat kata-kata, “Dibuat dan diresmikan sebagai minit.....”, bahwa minit/minut/minuta akta adalah asli. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didalam akta tersebut mempunyai tanda tangan dari para penghadap, para saksi dan Notaris. Sedangkan Salinan Akta adalah salinan akta tercantum frasa, “Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”, yang didalam akta tersebut hanya mempunyai tandatangan Notaris.

Didalam peranannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bukan pihak terhadap kliennya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada “diluar pihak-pihak”, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan pihak di dalam akta maupun pihak pada akta. Sifat khusus yang merupakan ciri seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu tidak memihak dan mempunyai kedudukan yang mandiri memberikan dasar yang kuat akan pertanggungjawaban yang bersifat publik terhadap kesalahan yang dilakukan Notaris didalam menjalankan jabatannya.

Hubungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan klien tidak mungkin pula digolongkan pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan karena Notaris bukan bawahan dari kliennya, selain itu Notaris tidak menerima upah tetapi honorarium dari kliennya. Demikian pula hubungan Notaris dengan klien tidak dapat digolongkan pada pengurusan sukarela.<sup>12</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki pengetahuan rata-rata akan pekerjaannya termasuk adanya peningkatan pengetahuan dibidang pekerjaannya secara terus-menerus. Kesimpulan yang dapat diambil adalah, bahwa terhadap tanggungjawab pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diterapkan pula ketentuan umum tentang perbuatan melawan hukum dan Hakim tidak perlu

---

<sup>11</sup>Pasal 49 Undang-Undang Jabatan Notaris

<sup>12</sup>Pasal 1354 KUHPerdara

memberikan “pengampunan” khusus kepada para Notaris. Manakala seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah secara wajar dan layak melaksanakan pekerjaannya, maka penuntutan balik akan ganti rugi malahan dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas kesalahan yang telah dilakukan atas pekerjaan yang tidak saja tercantum di dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga atas tindakan kurang hati-hatian sebagaimana dianggap wajar didalam masyarakat. Kecuali dalam hal-hal dimana secara tegas oleh Undang- undang ditentukan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada umumnya harus memberikan penggantian ongkos, kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan, manakala akta-akta yang dibuat olehnya, cacat di dalam bentuk, dibatalkan menurut hukum atau diputuskan hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan, dengan tidak mengurangi penggantian berupa uang sepanjang telah dilakukan karena kebohongan atau tipu muslihat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mungkin untuk melindungi dirinya terhadap segala cacat yang timbul. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dibatasi hingga hal-hal dimana cacat tersebut adalah akibat dari kesalahan dari Notaris. Hal ini senada dengan Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana dimuat dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang berbunyi: “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf *i*, Pasal 16 ayat (1) huruf *k*, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan menurut hukum atau akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bungan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.<sup>13</sup>

Untuk pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga berakibat suatu akta harus mempunyai kekuatan pembuktian sebagai

---

<sup>13</sup>Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris

akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan menurut hukum atau suatu akta menjadi batal demi hukum perlu mendapat perhatian. Bagi akta yang berfungsi sebagai syarat mutlak untuk adanya tindakan/perbuatan melawan hukum atau digolongkan pada tindakan hukum/perjanjian formil, maka akibat pelanggarannya adalah menjadi batal demi hukum. Maka berdasarkan hasil penelitian penulis di lapangan akta Notaris yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum ditinjau dari ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pembuatan akta otentik yang cacat di dalam bentuk aktanya karena Notaris tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka Notaris bertanggungjawab dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan kata lain perkataan manakala Notaris telah menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar, maka Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban atas akibat pembuatan akta tersebut.

Oleh karena itu pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga dalam hal ini diperlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administratif membuat akta, tapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, dan kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

### **Syarat dan Prosedur Keabsahan Akta Jual Beli**

- a. Syarat-syarat dan tata cara/proses pembuatan akta jual beli tanah
- b. Syarat-syarat Jual Beli



Jual Beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil, yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Syarat Materil
- 2) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana halnya dengan akta Notaris sama-sama sebagai akta otentik. Sebagai akta otentik, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:

Pasal 1869 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan

---

<sup>14</sup>Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019, hlm. 2

sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.”<sup>15</sup>

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- c. Cacat dalam bentuknya.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu (a) sepakat mereka yang mengikatkan diri; (b) kecakapan membuat suatu perjanjian; (c) suatu hal tertentu dan; (d) kausa yang halal.<sup>16</sup>

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum. Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan timbul manakala pihak

---

<sup>15</sup>Pasal 1869 KUHPerdata

<sup>16</sup>Pasal 1320 KUHPerdata

pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.<sup>34</sup>

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **KESIMPULAN**

Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tanpa Melihat Sertipikat Asli sudah terimplementasi dengan baik maka dari itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mau melakukan kesalahan yang cenderung melaksanakan tanggung jawab terhadap isi dari akta tersebut untuk melindungi dirinya agar sesama pihak baik klien/pihak-pihak yang terkait didalam akta maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sama-sama mendapatkan kepastian hukum agar tidak mengalami kerugian karena Notaris harus melaksanakan jabatannya berdasarkan Undang-undang. Dalam setiap akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris mempunyai tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta otentik yang dilakukannya, karena didalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri dan menjaga kepentingan pihak-pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang pada umumnya tidak memihak kepada siapapun.

### **SARAN**

Agar seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak terhindarkan dari segala resiko baik berupa sanksi maupun pembatalan akta otentik dalam proses pembuatan akta autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak harus memiliki sifat kehati-hatian, lebih teliti dan memiliki itikad baik dalam pembuatan akta otentik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih berhati-hati dalam melaksanakan tugas jabatannya. Agar kiranya

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta bertindak profesionalitas, jujur, dan cermat dan bagi para pihak yang ingin dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bertindak jujur atau memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **REFERENSI**

### **A. Buku**

Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2019

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Bandung: Alumni, 2017

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2019

Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019

G. H. S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 2019

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2018

J Kartini soedjendr, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2019

Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Bandung: Sumur, 2018

Suhrawardi K Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

### **B. Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Jabatan Notaris