

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI
TANAH**

**“Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum”**

JURNAL



Oleh:

Nama	: Fadhlullah
NPM	: 21150061
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
BUKITTINGGI
2025**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI
TANAH**

**“Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum”**

JURNAL



Oleh:

Nama	: Fadhlullah
NPM	: 21150061
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
BUKITTINGGI
2025**

LEMBAR PENGESAHAN JURNAL

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah

Oleh

Nama : Fadhlullah
NIM : 21150061
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Jurnal ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji *Ujian Komprehensif* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Pada Tanggal 16 Februari 2025 dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Mahlil Adnan, S.H., M.H
NIDN. 102101804

Sekretaris

Nessa Fajriyana Farda, S.H., M.H
NIDN. 1006018801

Pembimbing I

Dr. Nuzul Rahmayani S.H., M.H
NIDN. 1015058702

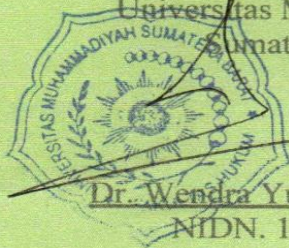
Penguji I

Dr. Wendra Yunaldi, S.H., M.H
NIDN. 1017077801

Penguji II

Mahlil Adnan, S.H., M.H
NIDN. 102101804

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah
Sumatera Barat



Dr. Wendra Yunaldi, S.H., M.H
NIDN. 1017077801

LEMBAR PERSETUJUAN JURNAL

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah

Oleh

Nama : Fadhlullah
NIM : 21150061
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Di Bukittinggi

23 Februari 2025

Pembimbing I



Dr. Nuzul Rahmayani S.H., M.H
NIDN. 1015058702

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN JURNAL

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Fadhlullah
NIM : 21150061
Judul Jurnal : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual
Beli Tanah

Menyatakan bahwa Jurnal ini merupakan hasil karya penulis sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun *plagiasi* (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, sepengetahuan penulis, topik atau judul skripsi ini belum pernah ditulis orang lain.

Apabila Jurnal ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau *plagiasi* (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan sesuai aturan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya.

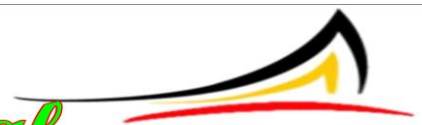
Bukittinggi, 16 Syaban 1446 H
15 Februari 2025 M

Yang Menyatakan



Fadhlullah

NIM. 21150061



PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH

Fadhlullah, Nuzul Rahmayani

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email: fadhlullahuul@gmail.com, nuzullaw05@yahoo.co.id

Abstract

Land is a source of life necessities for humans, because land functions apart from being a place to live, but also as a means of livelihood. The more people there are to meet their living needs, the more these people need the availability of land. The existence of an imbalance between the limited supply of land and the high demand for land has resulted in various problems, especially in the case of buying and selling as a means of transferring land ownership rights. Based on Article 19 of Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Provisions jo. Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration, which basically determines that registration of the transfer of land rights by means of sale and purchase can only be carried out if proven by the existence of a Deed of Sale and Purchase (AJB) made by an authorized official in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations.

Keywords: Role of PPAT, Land Sale and Purchase Deed, Making a Land Deed

Abstrak

Tanah merupakan sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena fungsi tanah selain sebagai tempat tinggal, juga sebagai sarana mata pencaharian. Semakin banyak orang dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka orang-orang tersebut semakin memerlukan ketersediaan tanah. Adanya ketidakseimbangan antara terbatasnya persediaan tanah dengan tingginya kebutuhan terhadap tanah, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan, terutama dalam hal perbuatan jual beli sebagai sarana terjadinya proses peralihan hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menentukan mengenai pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Peran PPAT, Akta Jual Beli Tanah, Membuat Akta Tanah

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi strategis dan menjadi aset bernilai tinggi dalam suatu kehidupan manusia. Berdasarkan fungsinya, tanah dapat mempengaruhi dan dipengaruhi oleh berbagai aspek, baik dari sisi ekonomi, politik, maupun sosial. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanahpun terus meningkat, namun hal itu tidak sejalan dengan pertambahan luas tanah. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tanah adalah dengan bertransaksi tanah.

يَشْكُرُونَ لِقَوْمٍ أَلَايَاتٍ نُصَرِّفُ كَذَلِكَ ۚ نَكِيدًا إِلَّا يَخْرُجُ لَا حَبْثَ وَالَّذِي ۚ رَبِّهِ بِإِذْنٍ نَبَاتُهُ يَخْرُجُ يَبْطُطًا وَالْبَلَدُ

artinya : “Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur”.

Pembatalan akta, bukan hanya karena disebabkan oleh adanya kesalahan para pihak yang melakukan perjanjian, melainkan juga dapat disebabkan adanya kelalaian PPAT dalam membuat akta. Pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum baik secara litigasi maupun nonlitigasi. Dalam proses penyelesaiannya di pengadilan, PPAT sering ditarik menjadi pihak Turut Tergugat bahkan Tergugat sebagai upaya agar PPAT harus memberikan keterangan mengenai akta yang menjadi alat bukti dalam pemeriksaan di pengadilan.

Suatu gugatan di pengadilan yang mendalilkan bahwa akta PPAT tersebut bermasalah atau tidak sah, maka permasalahannya harus diuji dan dibuktikan di persidangan mengenai hal yang menyebabkan cacatnya akta. Bilamana dapat dibuktikan bahwa akta tersebut cacat hukum, maka pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa akta tersebut adalah batal atau batal demi hukum. Akibat hukum dari batalnya akta jual beli, adalah perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam akta dianggap tidak pernah ada, konsekuensinya hak dan kewajiban dikembalikan dalam keadaan semula kepada para pihak. Namun demikian, sejauh ini belum diketahui bagaimana implementasi putusan dimaksud bagi PPAT.



UNIVERSITAS
SUMATERA
TO THE FUTURE

Adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli batal demi hukum harus diikuti dengan pelaksanaannya agar dapat mengikat bagi semua pihak yang berkepentingan. Oleh karena demikian, baik prosedur maupun bentuk-bentuk pertanggungjawaban sebagai akibat hukum putusan pengadilan harus dapat ditentukan dan diterapkan sebagai konsekuensi dari asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum serta persamaan kedudukan dihadapan hukum, khususnya terhadap pihak PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.¹

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dirumuskan bahwa perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui transaksi jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur bahwa setiap transaksi yang menyebabkan berpindahnya suatu penguasaan hak atas tanah wajib dibuatkan secara tertulis dan didaftarkan pada lembaga yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. Semakin banyak manusia yang melakukan transaksi, semakin kompleks permasalahan yang ditemukan, sehingga proses peralihan hak atas tanahnya memerlukan perhatian khusus agar tidak menyimpang dari yang seharusnya. Kewajiban pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk mencegah dan menyelesaikan konflik seputar tanah yang pada nyatanya masih sering terjadi dan berakar dari tidak diketahuinya data pemegang hak atas tanah terakhir.

Adapun acuan utama dari keberlakuan peraturan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menganut sistem hukum adat, yakni endapan kesusilaan dan kebenaran yang mendapatkan pengakuan dalam komunitas masyarakat di tempat masyarakat tersebut tinggal. Berkaitan hal tersebut, dalam hukum adat peralihan hak atas tanah melalui jual beli ada yang bersifat sementara dan bersifat selamanya. Jual beli hak atas tanah untuk

¹ Dedy Mulyana, Rika Kurniasari Abdughani, *Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum*, *Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021 hlm 107 – 109

sementara waktu contohnya adalah jual gadai, yakni perbuatan pemindahan peralihan hak atas tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan pihak penjual berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali. Sedangkan jual beli selamanya atau jual lepas merupakan penyerahan hak tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang, tanpa adanya hak penjual untuk menebus kembali tanah yang telah diserahkannya kepada pembeli. Baik transaksi jual gadai maupun jual lepas dilakukan secara terang dan tunai.

Penerapan terang dan tunai hukum adat dalam jual beli hukum tanah nasional dipertegas kembali dengan keluarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970 yang mengartikan perbuatan jual beli tanah sebagai pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Namun, layak diamati apakah suatu transaksi jual beli tanah dapat diakui keabsahannya apabila sudah terpenuhi terang dan tunainya saja atau diperlukan pemenuhan pendaftaran tanah seperti yang diwajibkan PP 24/1997 sebagai upaya pembaruan data keadaan objek tanah. Berkaitan dengan keabsahannya transaksi itu, perlindungan hukum para pihak yang terlibat juga perlu diawasi apabila transaksinya tersebut ternyata diragukan keabsahannya.

sementara sertifikat asli tanahnya, yakni Sertipikat Hak Milik No. 03/Karet (SHM No. 03/Karet) dipegang oleh pihak penjual yang tidak memiliki itikad baik terlihat dari tindakannya yang melakukan penjualan atas bidang tanah yang sama tanpa pemberitahuan kepada pihak pembeli pertama.

Kemudian, terjadi transaksi jual beli objek sengketa kedua kalinya dilakukan pada April 2014 yang juga dilakukan dihadapan PPAT, dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli. Pihak pembeli kedua, yakni PT. CGM sudah membayar harga ganti rugi yang telah disepakati, untuk seluruh bidang tanahnya seluas 6.598 m² sedangkan pihak penjual sudah menyerahkan SHM No. 03/Karet asli sehingga sertifikat tersebut sudah berada dibawah penguasaan pihak pembeli untuk menaikkan status pembeli menjadi pemilik hak atas tanah. Namun, hal yang disoroti adalah kewenangan menjual tanah tersebut bukanlah hak tunggal dari pihak penjual AT dan ahli waris CT saja, melainkan sebagian haknya merupakan milik PT. PM yang terlebih dahulu melakukan pembelian

atas 4.145 m² bidang tanah objek sengketa dan tanpa persetujuannya dijual kembali oleh pihak penjual terdahulu, yakni AT dan ahli waris CT.²

B. METODE PENELITIAN

Pada dasarnya penelitian jenis ini merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dalam hukum positif. Hal ini berpandangan bahwa hukum merupakan lembaga yang otonom dan tidak mempunyai hubungan dengan lembaga sosial lainnya. Oleh karena itu, hukum sebagai suatu sistem mempunyai kemampuan untuk hidup, tumbuh dan berkembang dalam sistemnya sendiri. Sehingga, apabila memang suatu penelitian, diakui sebagai salah satu cara untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada, maka yang dipandang sebagai masalah dalam penelitian dengan pendekatan ini, hanya terbatas pada masalah-masalah yang ada di sistem hukum itu sendiri. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai “metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik dari sudut pandang hirarki peraturan hukum (vertikal), maupun hubungan harmoni antar peraturan hukum (horizontal).³ Jenis penelitian yang berfokus pada norma dan asas-asas hukum serta bersumber pada bahan pustaka dan perundang-undangan yang berlaku sehingga kajiannya berdasarkan kaidah hukum yang berlaku. Dengan metode penelitian normatif ini diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis, maupun memecah suatu masalah dalam penelitian. Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran PPAT Terhadap Membuat Akta Jual Beli Tanah

Secara garis besar terdapat beberapa tahapan proses dari jual beli yang dilakukan didepan PPAT Yaitu tahapannya adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, validasi, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan akta

² Ghazahra Vesti Rana, *Keabsahan jual beli tanah tanpa pembaruan data sertifikat ditinjau berdasarkan terang dan tunai*, Jatiswara Vol. 36 No 3 November 2021 hlm 263-264

³ Mahlil Adriaman, (2023), *Metode Penulisan Artikel Hukum*, Cet 1, Agam Sumatera Barat, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, hlm 89

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

Seluruh isi karya tulis ini, baik berupa teks, gambar, tabel, grafik, maupun informasi lainnya, dilindungi oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta. Dilarang mengutip, mengganggakan, mendistribusikan, menerbitkan dan menyebarkan sebagian atau seluruh isi karya ini dalam bentuk apapun dengan cara apapun, baik secara elektronik maupun secara mekanik, tanpa izin tertulis dari penulis, kecuali untuk keperluan akademik dan referensi dengan menyebutkan sumber secara tepat dan benar.

jual beli dan sebagainya. Tetapi karena suatu hal, proses pembuatan AJB/Akta Jual Beli tersebut dapat terkendala salah satu pihak berhalangan hadir atau objek jual beli diagunkan di bank. Beberapa tahapan proses jual beli dihadapan PPAT yaitu terdapat adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi dan sebagainya, yang mengatur dalam UU No 4 Tahun 1966 (Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan dengan Tanah PPAT) Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB/Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- “Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli;
- Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.”

Pembuatan PPJB/ Perjanjian Pengikat Jual Beli biasanya dilaksanakan oleh pengembang yang mulanya berasal dari terdapatnya pembeli yang membeli sebuah hak atas tanah dan pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dengan pembeli ataupun keduabelah pihak baik pembeli maupun pengembang.⁴ Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat, artinya PPAT tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang, di dalam Pasal 20 ayat 1, misalnya ditentukan bahwa notaris tidak diperbolehkan membuat akta bagi PPAT itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke

⁴ Devi Eriyanti, Handayani Ridwan, *Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan*, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 1 Tahun 2022, hlm 256 - 257

sampling sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa.

1. PPAT harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, artinya bagi setiap notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu berwenang untuk membuat akta ontetik, akta yang dibuat diluar daerah jabatnya adalah tidak sah.
2. PPAT harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut. PPAT tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya.⁵

Menurut Pandang Penulis mungkin meyakini bahwa peran PPAT dalam akta jual beli tanah sangat krusial. Mereka berperan sebagai penjaga keabsahan dan kesahihan transaksi, melindungi pihak-pihak terlibat dari masalah hukum di masa depan. Notaris juga dianggap sebagai pihak yang independen dan adil, memberikan rasa kepercayaan pada proses transaksi properti. Keberadaan notaris membantu menciptakan ketertiban hukum dan mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

Setiap tindakan tidak terlepas dari tanggung jawab, baik tindakan atas nama pribadi, profesi atau jabatan yang melekat padanya. Tanggung jawab sendiri timbul karena adanya hubungan kausalitas antara pihak yang mempercayakan untuk menjalankan tugas dan fungsi yang menjadi kewenangannya atau mendapatkan amanah untuk menjalankan sesuatu yang dijalankan berdasarkan profesi tertentu untuk kepentingan pihak yang memberikan tugas atau amanat. Jika pekerjaan yang dijalankan dengan baik dan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku dan tidak menimbulkan perselisihan, maka dapat dikatakan tindakan tersebut telah memenuhi tugas yang menjadi tanggung jawabnya. Sebaliknya apabila tindakan yang dilakukan tidak memenuhi ekspektasi pihak pemberi amanat karena dalam menjalankan tugasnya melanggar ketentuan

⁵ Algy Belamy Deseandre, *Peran NotarisPPAT Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembayaran Bank, PT, Bank CIMB Niaga*, Tahun 2012 hlm 59-64

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

Seluruh isi karya tulis ini, baik berupa teks, gambar, tabel, grafik, maupun informasi lainnya, dilindungi oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta. Dilarang mengutip, mengganggakan, mendistribusikan, menerbitkan dan menyebarkan sebagian atau seluruh isi karya ini dalam bentuk apapun dandengan cara apapun, baik secara elektronik maupun secara mekanik, tanpa izin tertulis dari penulis, kecuali untuk keperluan akademik dan referensi dengan menyebutkan sumber secara tepat dan benar.

hukum yang berlaku sehingga menimbulkan resiko ketidakpastian hukum dan potensi terjadinya perselisihan. Seseorang yang menjalankan tugas pada bidang profesi tertentu harus bisa bertanggung jawab secara profesional terhadap profesi yang disandangnya. Demikian pula profesi PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, bertanggung jawab secara profesional terhadap akta yang dibuatnya jika akta tersebut di kemudian hari dipermasalahkan oleh para pihak yang terkait. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas profesinya, PPAT harus memiliki integritas moral yang tinggi dalam artian dalam melaksanakan segala tugasnya harus berlandaskan pada moral dan menghindari segala sesuatu yang bertentangan meskipun akan memperoleh atau dijanjikan dengan imbalan jasa yang tinggi. Tanggung jawab profesi PPAT timbul karena adanya hubungan sebab akibat atas tindakan menjalankan profesi jabatan yang menjadi kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Hubungan antara masyarakat dengan PPAT dalam kehidupan modern saat ini di mana dalam setiap transaksi tidak mungkin dihindarkan peran PPAT karena sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah tidak semata-mata untuk kepentingan PPAT sendiri, melainkan untuk melayani kepentingan masyarakat secara luas, terutama yang berhubungan dengan masalah keperdataan.⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka "suatu kebendaan" yang di maksud diatas adalah hak atas tanah. menurut Wirjono Prodjodikoro wujud dari hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

⁶ Charles Delon Tunas, Endang Pandamdari, *Tanggung jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2, Desember 2019, 16 - 17



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

Seluruh isi karya tulis ini, baik berupa teks, gambar, tabel, grafik, maupun informasi lainnya, dilindungi oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta. Dilarang mengutip, mengganggakan, mendistribusikan, menerbitkan dan menyebarkan sebagian atau seluruh isi karya ini dalam bentuk apapun dandengan cara apapun, baik secara elektronik maupun secara mekanik, tanpa izin tertulis dari penulis, kecuali untuk keperluan akademik dan referensi dengan menyebutkan sumber secara tepat dan benar.

Akta jual beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun).

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang akan dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkaitan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang tunai, riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah sudah beralih kepada pembeli. Menurut Boedi Harsono Jual beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu: Pertama, Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan; Kedua, Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum; Ketiga, Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Pada prinsipnya untuk membuat akta jual beli atas tanah atau hak milik atas rumah susun tidak diperlukan ijin pemindahan hak dari instansi manapun, hal ini diatur dalam Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kecuali: a) Jual beli atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang di dalam sertifikanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi berwenang; b) Jual beli hak pakai atas tanah negara.

Selain ketentuan Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, jual beli mengenai hak pakai harus mengikuti juga ketentuan Pasal 43 UUPA yang pada intinya: 1) Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dijual dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang; 2) Hak pakai tanah hak milik hanya dapat dijual jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai (maksudnya: dalam akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik).

Pejabat yang berwenang memberikan ijin jual beli untuk tanah- tanah Hak Pakai atas tanah Negara adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum akta jual beli ditandatangani. PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin peralihan didapatkan.⁷

Menurut Pandangan Penulis meyakini bahwa peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah adalah menjaga integritas dan keabsahan transaksi. Notaris dianggap sebagai saksi independen yang melibatkan diri dalam proses hukum untuk memastikan bahwa semua aspek dokumen telah diperiksa dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Dalam pandangan penulis, PPAT juga berfungsi sebagai penjaga kepentingan bersama, membantu mencegah potensi sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti tersebut.

⁷ Dian Aries Mujiburohman, Tuntutan Pembuatan Akta Tanah, STPN press, November 2020 hlm

D. PENUTUP

Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli seperti pada umumnya, oleh karena itu, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH. Perdata dan terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati, serta memenuhi unsur-unsur teori kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka jual beli tersebut adalah sah meskipun tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah secara di bawah tangan berdampak pada pihak pembeli karena akan menimbulkan kesulitan pada saat mendaftarkannya untuk proses balik nama sertifikat, karena menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor pertanahan akan menolak pendaftaran peralihan tersebut apabila dokumen-dokumen tidak disertai dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang disebutkan dalam Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahawasanya pendaftaran Akta Jual Beli di tolak Kantor Pertanahan atau Bpn karena dokumen tidak lengkap atau jual belinya tidak di sertai.



UMSB
SUMATERA
TO THE FUTURE

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

@Hak Cipta milik UIM Sumatera Barat

Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Seluruh isi karya tulis ini, baik berupa teks, gambar, tabel, grafik, maupun informasi lainnya, dilindungi oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta. Dilarang mengutip, mengganggakan, mendistribusikan, menerbitkan dan menyebarkan sebagian atau seluruh isi karya ini dalam bentuk apapun dandengan cara apapun, baik secara elektronik maupun secara mekanik, tanpa izin tertulis dari penulis, kecuali untuk keperluan akademik dan referensi dengan menyebutkan sumber secara tepat dan benar.

DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

Buku:

Algy Belamy Deseandre, *Peran Notaris PPAT Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembayaran Bank*, PT, Bank CIMB Niaga, Tahun 2012
 Aries Mujiburohman, *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*, STPN press, November 2020

Mahlil Adriaman, (2023), *Metode Penulisan Artikel Hukum*, Cet 1, Agam Sumatera Barat, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah

Jurnal:

Dedy Mulyana, Rika Kurniasari Abdughani, 2021 *Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum*, Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1

Ghazahra Vesti Rana, 2021 *Keabsahan jual beli tanah tanpa pembaruan data sertifikat ditinjau berdasarkan terang dan tunai*, Jatiswara Vol. 36 No 3

Charles Delon Tunas, Endang Pandamdari, 2019 *Tanggung jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2

Devi Eriyanti, Handayani Ridwan, 2022 *Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan*, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 1

Nuzul Rahmayani, 2023 *Kendala Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Kuasa oleh Notaris*, jurnal Sakato, Volume 1 No 1



Bukittinggi, 31 Desember 2024

Nomor : 18/SLJ/Desember/2024
Perihal : **Penerimaan Naskah untuk Sakato Law Journal**
Lampiran : -

Kepada
Yth.
Fadhlullah

Di Tempat

Sehubungan dengan tulisan ilmiah yang Anda kirim kepada Redaksi Sakato Law Journal pada tanggal 30 Desember 2024, yang berjudul "**Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah**" kami telah menilai susunan format penulisan dan substansi tulisan, maka kami menyatakan bahwa tulisan tersebut layak untuk diterbitkan pada Sakato Law Journal Volume 3 Nomor 1.

Demikian surat pemberitahuan ini dan atas perhatiannya kami sampaikan terimakasih.

Redaksi Sakato Law Journal
Fakultas Hukum UMSumbar

Dr. Nuzul Rahmayani, SH, MH
(*Editor in Chief*)



SURAT KEPUTUSAN

NOMOR: 151/KEP/II.3.AU/F/2024

Tentang

PENUNJUKKAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GENAP T.A. 2023/2024

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;

Membaca : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **FADHLULLAH**

NIM : 21150061

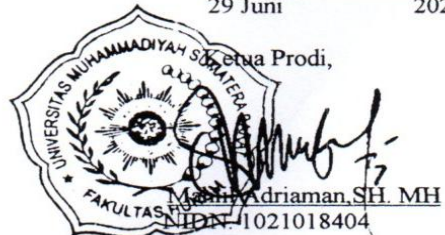
- Menimbang :
- Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UM-Sumbar diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);
 - Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;
 - Bahwa untuk terarahnya penulisan hukum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat :
- Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi
 - Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.
 - Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).
 - Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.
 - Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi.
 - Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.
 - Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian perubahan, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.
 - Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/I.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.
 - Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/I.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
 - Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/I.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/I.0/B/ 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
 - Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2020
 - SK Dekan No. 0059/KEP/II.3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UM-Sumbar .
 - SK Rektor No. 970/II.3.AU/2021 tanggal 20 April 2021 tentang penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UM Sumbar TA. 2020.
 - SK Rektor No. 1436/KEP/II.3.AU/F/2021 tanggal, 15 September 2021 tentang Penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum UM Sumbar Tahun 2021.
 - Kalender Akademik Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun Akademik 2023/2024

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN

- Pertama : Menunjuk Saudari **DR. NUZUL RAHMAYANI,SH.MH** sebagai Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :
- Nama/NIM : **FADHLULLAH /21150061**
- Judul Skripsi : **PERAN NOTARIS PENYUSUNAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN PENGARUHNYA TERHADAP KEABSAHAN TRANSAKSI TANAH**
- Kedua : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UM-Sumbar
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.


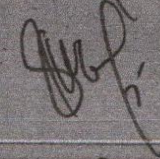
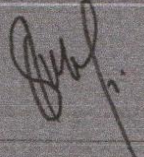
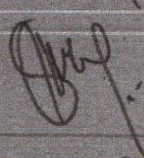
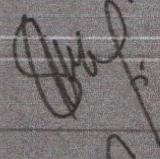
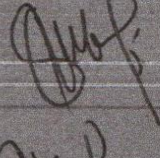
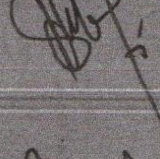
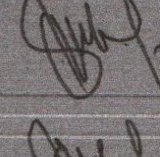
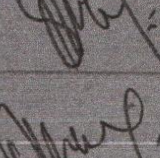
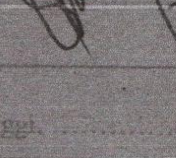
DITETAPKAN DI : Bukittinggi
PADA TANGGAL : 22 Dzulhijah 1445 H
29 Juni 2024 M



Tembusan:

- Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
- Kasubag Keuangan Fakultas Hukum
- Mahasiswa/i Yang bersangkutan
- Pertinggal

**JADWAL KEHADIRAN
 SEMINAR PROPOSAL DAN UJIAN SKRIPSI**

NO	Hari/Tanggal	Nama Peserta/ NIM	Judul Skripsi	Paraf Ketua Penyelenggara
1	Rabu 29 April 2024	Cindra Piska (20150115)	Pembajakan hak cipta video pada situs Youtube ditinjau dari UU No 28 Tahun 2014	
2	Rabu 29 April 2024	Pedi Afriadi (20150095)	Tindakan yg dapat dilakukan dalam rangka perlindungan konsumen terkait wanprestasi terhadap barang pemungutan yg hilang oleh perusahaan perantara	
3	Rabu 29 April 2024	Efendi Rahayu 17100027420652 Roni Awi Putri (20150126)	Tinjauan Yuridis terkait perjanjian kerjasama antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Pareto) dengan agen asuransi di kawasan pkn klaten kabupaten lima puluh kota	
4	Sabtu 25 Mei 2024	Efendi Rahayu 17100027420652	Peristiwa terhadap si tertentu yang dalam film berdasarkan UU No 28 Tahun 2014 tentang Hak cipta	
5	Sabtu 25 Mei 2024	Muhammad Ukh Rida Alfariz Ningina (20150197)	Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja yg tidak diwajibkan oleh PT Win sebagai peserta BPJS kesehatan	
6	Rabu 15 Januari 2025	Kurnia Azahri Putri 21150020	Penerapan Pembinaan pada Anak Kadar Terhadap Abgkhan di lingkungan pemerintahan klaten II B Pakelambuh	
7	Rabu 15 Januari 2025	Desi Reski Aulia Putri 21150020	Pengaruh pemberian ganti rugi Terhadap korban oleh pelaku kecelakaan lalu lintas w. no. 22 tahun 2009 kls	
8	Rabu 15 Januari 2025	Haizil Adhary 211500179	Pelaksanaan Permutan dari Barang Bukti Narkotika di Kejaksaan negeri tanah dhar	
9	Rabu 15 Januari 2025	Sofia Hanna Putri 20150609	Upaya Hukum Putus Peradilan Hak Nafkah anak akibat perceraian	
10	Rabu 15 Januari 2025	Adinda Islerul Rahmi 20150113	Studi kritis jensi akibat dikas di pengadilan agama ditinjau dari hukum pakdwa	

Catatan : 3 menghadiri Seminar Proposal dan 3 menghadiri Ujian Komprehensif terbuta

Bukittinggi,
 Mahasiswa