

## Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Sonya Putri Oktavia M Sarno, Budi Santoso, Adya Paramita Prabandari  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email : Sonyaputrioktavia@gmail.com

### *Abstract*

*The existence of fraud and unlawful acts committed by PPAT when carrying out its duties so that it is detrimental to various parties requesting its services is of course a special concern. The responsibility of a PPAT should be given legal protection. This research method aims to determine, study, analyze the responsibilities of PPAT in providing legal protection of land rights during the sale and purchase. When the PPAT has carried out its duties in accordance with the procedures stated in the applicable law, the PPAT cannot be sued and held accountable. The fulfillment of the rights and obligations of both parties, both the seller and the buyer, is a form of the responsibility of a PPAT since the signing of the sale and purchase deed. In addition, PPAT is also obliged to oversee the registration process of land rights transferred until after the receipt of the land title certificate according to what was agreed at the beginning, until there is no lawsuit from the two parties involved. Claims in any form regarding changes to land rights in the future should not occur so that both parties feel safe on the agreed contract.*

**Keywords:** *Land Titles Registrar (PPAT); Transfer of land rights; Land sale and purchase deed; Legal protection.*

### **Abstrak**

Adanya kecurangan dan tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT pada saat melaksanakan tugasnya sehingga merugikan berbagai pihak yang meminta jasa pelayanannya tentunya menjadi perhatian tersendiri. Tanggung jawab seorang PPAT seharusnya diberikan perlindungan hukum. Metode penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, menganalisis tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum hak atas tanah pada saat jual beli berlangsung. Pada saat PPAT telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur yang tertera dalam undang-undang yang berlaku, maka PPAT tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawabannya. Terpenuhinya hak dan kewajiban dari kedua pihak, baik penjual ataupun pembeli merupakan bentuk tanggung jawab dari seorang PPAT sejak ditandatanganinya akta jual beli. Selain itu, PPAT juga berkewajiban mengawal proses pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan sampai pada setelah diterimanya sertifikat hak atas tanah sesuai dengan apa yang telah disepakati diawal, hingga sampai pada tidak adanya gugatan dari kedua pihak yang terkait. Tuntutan dalam bentuk apapun terhadap perubahan hak milik atas tanah dikemudian hari sepatutnya tidak terjadi agar kedua pihak merasa aman atas akad yang telah disepakati.

**Kata Kunci:** **PPAT; Peralihan hak atas tanah; Akta jual beli tanah; Perlindungan hukum.**

### **A. PENDAHULUAN**

Sumber kehidupan selain air adalah tanah, dan Indonesia merupakan negara agraria terbesar yang oleh karenanya masyarakat Indonesia memiliki hubungan yang tak terpisahkan dengan tanah dalam

kehidupannya. Menurut Faisal (2017) disebutkan bahwa tanah menjadi sektor sentral untuk negara Indonesia karena kehidupan masyarakatnya masih berpondasi pada tanah seperti pada sektor pertanian. Kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai pertanahan menyebabkan miskonsepsi di akar rumput masyarakat Indonesia mengenai tanah, sehingga kerap kali terjadi masalah di bidang pertanahan.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 mengatur tentang kewenangan pemerintah dalam mengatur sektor pertanahan, dijelaskan bahwa air, bumi, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara seluruhnya yang kemudian digunakan untuk kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian tujuan dari penguasaan negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya tersebut dimaksudkan untuk terciptanya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia (Santoso, 2012). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan UUPA. Kemudian diikuti oleh beberapa peraturan seperti Peraturan Presiden, Keputusan Presiden, dan lain sebagainya.

Pasal 2 Ayat (2) UUPA yang mengatur tentang bidang pertanahan dan pemanfaatan tanah menjelaskan bahwa dalam hal kewenangan untuk menyelenggarakan dan mengatur segala sesuatu tentang tanah termasuk di dalamnya mengatur hukum tentang tanah. Pasal 4 UUPA dengan dasar kewenangan tentang tanah dan telah ditentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada subjek hukum oleh negara. Pasal 16 UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah yang memiliki sifat keperdataan antara badan hukum dengan orang dipersamakan.

Buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik merupakan bukti atas hak dalam tanah biasanya beserta dengan surat ukur tanah yang bersangkutan. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa buku tanah dan buku ukur merupakan bukti yang menjelaskan bahwa kepemilikan properti yang bersangkutan dapat dikatakan sah secara hukum. Dalam rangka kepentingan pemegang hak atas tanah diterbitkan sertifikat yang sesuai dengan data fisik yang tertera di buku tanah dan buku ukur, hal ini sesuai dengan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 (Harsono, 2002).

Apabila terjadi kesalahan pada saat dilakukan penerbitan sertifikat tanah seharusnya pemegang hak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana yang tertera dalam UUPA sehingga kesalahan yang terjadi tidak merugikan pihak pemegang hak tanah. Diperlukannya peran dari segenap masyarakat dan pemerintah dalam menanggulangi kesalahan. Seperti peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Notaris, peran pengadilan ataupun penegak hukum (Rizqi & Yusriyadi, 2018).

PP No. 24 Tahun 1997 memperjelas kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. Pembahasan mengenai peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dan kedudukannya dikukuhkan dalam Pasal 1 Butir 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT). Agar akta yang dibuat tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, maka sudah seharusnya PPAT memiliki kecakapan dan kemampuan khusus di bidang pertanahan. Akta PPAT diwajibkan sesuai dengan peraturan PPAT agar memiliki dasar kuat yang mencakup segala hak atas tanah agar dikemudian hari tidak menimbulkan kerugian.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali.

Di samping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan penal (hukuman) dan non-penal (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan Pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah (Limbong, 2015).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka artikel ini ingin membahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum hak atas tanah pada saat jual beli berlangsung?
2. Bagaimana upaya PPAT dalam memberikan perlindungan pada saat peralihan hak atas tanah melalui jual beli?

Studi normatif telah dilakukan dari berbagai artikel yang telah dipublikasikan sebelumnya, antara lain yang dilakukan oleh Purna Noor Aditama dalam artikelnya berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli“. Artikel tersebut lebih menyoroti masalah bentuk tanggung jawab dan upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam peralihan tanah melalui jual beli (Aditama, 2018). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan“. Artikel tersebut membahas persoalan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli tanah leter C di bawah tangan (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020). Kemudian artikel yang ditulis oleh Joko Sadewo yang berjudul “

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan”. Artikel tersebut membahas persoalan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, dan faktor-faktor penyebab masyarakat tertarik sehingga melakukan jual beli tanah di bawah tangan (Sadewo, 2019).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih khusus membahas permasalahan mengenai tanggung jawab PPAT dan upaya yang dilakukan dalam rangka memberikan perlindungan hukum hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan normatif. Penelitian normatif adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai norma kehidupan. Norma tersebut dibangun pada asas dan kaidah peraturan perundang-undangan, perjanjian, dan sebagainya (Fajar & Yulianto, 2015). Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu hasil penelitian akan berusaha memberikan gambaran situasi penelitian yang komprehensif, sistematis dan mendalam.

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses penelitian yang bertujuan untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Marzuki, 2010). Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, literatur, dan pendapat ahli hukum yang berkaitan dengan penelitian ini serta data primer digunakan dalam penelitian ini sebagai pelengkap penelitian hukum ini.

Metode Analisis data yang digunakan dengan menggunakan data kualitatif. Data-data yang sudah diperoleh dikumpulkan secara sistematis kemudian dilakukan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan atas permasalahan yang menjadi penelitian.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Pada Saat Jual Beli Berlangsung**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat publik yang memiliki tugas dan wewenang dalam membuat berbagai macam akta tentang tanah. PP No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) yang membahas tentang regulasi jabatan PPAT, bahwa PPAT bertugas untuk

melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dibuktikan dengan adanya akta tanah. Akta tanah tersebut digunakan pada saat adanya pendaftaran ataupun perubahan tanah yang berhubungan dengan hukum.

PPAT juga memiliki peran yang cukup besar dalam penerimaan pajak, terutama dalam melakukan pemeriksaan terhadap Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pemindahan hak atas tanah. Diperlukannya peraturan khusus yang membahas mengenai PPAT yang dikeluarkan oleh pemerintah karena PPAT juga meningkatkan pelayanan masyarakat serta mendorong pembangunan nasional melalui penambahan kas negara (Abdullah, 2008).

Kedua pihak, baik pihak penjual ataupun pembeli harus bersedia melaksanakan substansi kontrak secara yakin dan percaya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama. Kejujuran dan kepercayaan antara kedua pihak dapat dilihat pada saat berlakunya hukum atas akad yang disepakati dan pada saat hak & kewajiban yang tertuang dalam akad dilaksanakan (Projodikoro, 1983).

Adanya kecurangan dan tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT pada saat melaksanakan tugasnya sehingga merugikan berbagai pihak yang meminta jasa pelayanannya tentunya menjadi perhatian tersendiri. Tanggung jawab seorang PPAT seharusnya diberikan perlindungan hukum. Apabila terdapat kesalahan pada saat pembuatan akta seharusnya PPAT bertanggung jawab secara penuh. Akan tetapi apabila kesalahan yang muncul disebabkan kelalaian para pihak yang memberikan kesaksian, maka PPAT tidak diwajibkan dalam bertanggung jawab, karena PPAT hanya mengerjakan apa yang disampaikan oleh pihak yang bersangkutan. Apabila terdapat kepalsuan informasi yang diberikan, maka sudah menjadi tanggung jawab penuh dari pihak yang bersangkutan (Mamminanga, 2008).

PPAT dalam hal ini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dikatakan oleh para pihak, kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan yang dilakukan PPAT baik yang disengaja atau karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPJPAT, sehingga mengakibatkan orang mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dalam mengemban tugas dan tanggung jawabnya, PPAT memiliki tanggung jawab sebagai berikut:

**a. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif**

Sanksi administratif sampai diberhentikan dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia dapat diberikan kepada PPAT selaku pejabat publik apabila dalam pelaksanaan tugasnya terdapat pelanggaran, hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan di Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila terbukti melakukan pelanggaran pada Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang (UU) No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang memiliki kaitan dengan tanah maka dapat diberikan sanksi administratif kepada PPAT. Sanksi yang diberikan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) yang membahas tentang Kode Etik IPPAT. Dijelaskan pada Pasal 23 Ayat (1) berupa: (1) Teguran dari anggota, (2) Peringatan dari anggota, (3) Pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT, (4) Pemberhentian sementara dari anggota IPPAT, dan yang terakhir (5) Pemberhentian secara tidak terhormat dari keanggotaan IPPAT.

Tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT selain daripada tanggung jawab administratif, juga diberikan tanggung jawab lain berupa perpajakan sebagaimana yang dijelaskan dalam UU Perpajakan, dalam UU No. 23 Tahun 2009 dan UU No. 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan (BPHB). Meskipun, menjadi kewenangan dari masing-masing daerah dalam perlu atau tidaknya BPHTB, karena BPHTB merupakan bagian dari pajak daerah.

Menurut Mulyono dalam penelitiannya menjelaskan bahwa instansi terkait ataupun pemerintah daerah tidak memiliki kewenangan dalam mengatur dan ikut campur menentukan harga sebidang tanah pada suatu daerah. Apabila terjadi penentuan harga oleh pejabat di instansi terkait, maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi pelanggaran wewenang dan dapat dikenakan sanksi (Mulyono, 2016).

**b. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata**

Tanggung jawab PPAT secara perdata di antaranya mencakup berbagai kelalaian dalam pemuatan akta jual beli yang terjadi penyimpangan dari syarat materiil dan formal, adanya kealpaan, atau kesenjangan dalam pengurusan berkasnya. Selain diberikan sanksi administratif, PPAT juga dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak tertentu. Apabila terjadi pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta, maka PPAT dapat dituntut secara perdata.

Menurut Aditama dalam penelitiannya menjelaskan bahwa apabila ada tindakan PPAT yang melanggar maka dapat dikatakan akta tersebut cacat secara hukum apabila tindakan yang dilakukan oleh PPAT terbukti bertentangan dengan kesusilaan, ketelitian, kehati-hatian, dan kepatutan (Aditama, 2018). Apabila ada salah satu kriteria pelanggaran di atas terjadi dan dilakukan oleh PPAT, maka dapat dikatakan PPAT melanggar hukum. Pelanggaran sendiri tidak harus bersifat akumulatif.

Apabila terdapat pembatalan akta jual beli yang pada dasarnya dikarenakan adanya kegiatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT, maka PPAT dapat diminta untuk bertanggung jawab. Tidak menutup kemungkinan PPAT dapat dituntut untuk bertanggung jawab, meskipun telah dituangkan berbagai kesepakatan bersama dalam akta yang ada. Seseorang yang telah diberikan sanksi atas pelanggaran yang dilakukannya dapat dikatakan bahwa dia telah bertanggung jawab atas kerugian yang diciptakannya terhadap orang lain atau pihak tertentu (Kelsen, 2012).

### c. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Apabila PPAT telah membuat dokumen palsu mengenai akta tanah maka dapat diberikan sanksi pidana sesuai dengan aturan yang berlaku. Aspek-aspek formal yang harus dilalui dan dilengkapi pada saat melakukan proses pembuatan akta tanah oleh PPAT di antaranya adalah syarat formil dan materil. Apabila batasan yang telah dirumuskan tersebut tertuang dalam KUHP ataupun undang-undang terkait PJPPAT, PPAT, ataupun kode etik PPAT terbukti dilanggar, maka sanksi pidana dapat diberlakukan.

Pada saat PPAT telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur yang tertera dalam undang-undang yang berlaku, maka PPAT tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawabannya. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 266 KUHP yang menyebutkan bahwa seorang PPAT yang telah melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan prosedur yang berlaku maka tidak dapat dikenakan hukuman pidana apabila terjadi kesalahan di luar daripada tanggungjawabnya (Aditama, 2018).

Pemalsuan dalam dokumen dimungkinkan saja bisa terjadi, dan ketika terjadi hal tersebut maka pelaku diancam dengan maksimum penjara selama 6 tahun, sedangkan Pasal 264 memperberat ancaman pidana menjadi 8 tahun penjara jika terbukti melakukan pemalsuan terhadap akta otentik, surat utang dan lain-lain (Sintang, 2003). Di dalam Pasal 266 ayat 1 KUHP secara khusus mengatur tentang pemalsuan akta otentik (keterangan palsu dalam akta otentik),

pemalsuan akta otentik yang dimaksud adalah pemalsuan surat dalam pengertian membuat keterangan secara palsu (oleh para pihak) yang dihadapkan kepada PPAT, namun sifat akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta partij (akta yang dibuat adalah akta berdasarkan kehendak para pihak). Oleh karena itu, Pasal 266 ayat 1 KUHP tidak dapat diterapkan kepada jabatan PPAT karena keterangan berasal dari penghadap akta.

PPAT berposisi sebagai seorang yang diminta tolong dalam pembuatan suatu akta jual beli sebagai suatu media untuk melahirkan suatu akta yang otentik, yang kemudian inisiatif dalam pengurusan ini datang dari pihak yang meminta tolong atau menghadap kepada PPAT. Sanksi pidana sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 263 Ayat (1) KUHP yang berhubungan dengan Pasal 55 ayat (1) dapat dikenakan kepada PPAT yang terbukti bekerjasama terhadap pihak penghadap.

## **2. Upaya PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Pada Saat Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban RI) No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) diketahui bahwa apabila telah terpenuhi kewajiban penjual ataupun pembeli yang sesuai dengan Pasal 52, dan Pasal 54 Perkaban RI No. 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan PJPPAT yang menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan hukum adat yang berlaku berupa tunai, riil, dan terang maka PPAT dapat memberikan tindakan berupa perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli atas tanah. Kewajiban yang sudah seharusnya dilaksanakan oleh pihak penjual ataupun pembeli di antaranya adalah (1) Kewajiban Pembeli, (2) Kewajiban Penjual, (3) Hak Pembeli, dan yang terakhir (4) Hak Penjual.

Ketentuan Pasal 1320 BW menjelaskan bahwa agar terpenuhi sahnya suatu jual beli akta setidaknya harus mencakup beberapa syarat, di antaranya adalah (1) Adanya kecakapan dengan pihak yang terlibat dalam perjanjian, (2) Terdapat kesepakatan berbagai pihak yang terlibat dalam perjanjian, (3) adanya suatu sebab yang halal, (4) suatu hal tertentu. Persyaratan pertama dan kedua merupakan bagian dari subjek perjanjian, sedangkan perjanjian ketiga dan keempat merupakan objek dari perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Tindakan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap berbagai pihak sebelum akta dibuat, Aditama (2018) menjelaskan di antaranya adalah: (1) Kedua belah pihak harus dapat

memenuhi dan melaksanakan syarat formil tentang pembuatan akta PPAT, (2) PPAT harus membacakan dan menjelaskan secara rinci mengenai isi perjanjian yang tertera pada akta jual beli, (3) Kedua belah pihak harus melakukan tanda tangan kesepakatan secara bersamaan, (4) Adanya saksi pada saat penandatanganan akta dilakukan, (5) Nilai transaksi sebenarnya harus sesuai dengan transaksi yang tertera pada akta.

Menurut Sadewo, bahwa bentuk perlindungan yang dapat dilakukan dan diminta oleh calon penjual adalah ketika dari pihak pembeli meminta pembayaran atas objek tanah yang dijual dalam rentang waktu tertentu, termasuk di dalamnya adalah syarat pembatalan jual beli apabila ada beberapa hal mengenai pembayaran yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama kedua pihak (Sadewo, 2019). Apabila terjadi pembatalan karena suatu hal sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama, maka dari pihak penjual juga tidak diwajibkan dalam mengganti atau mengembalikan pembayaran yang sebelumnya telah dibayarkan kecuali dengan beberapa pengecualian bersama.

Pihak pembeli dapat melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap objek perjanjian yang akan dijual kepadanya. Selain itu, pihak pembeli juga dapat mengajukan perjanjian khusus yang menyebutkan bahwa objek yang dijual telah bebas dari gugatan, sitaan ataupun tuntutan dari pihak lainnya kepada penjual. Pihak pembeli juga dapat mengajukan surat perjanjian bahwa aset yang telah dijual atau beralih tangan tidak dapat diminta kembali setelah semua prosedur disepakati dan dilakukan oleh kedua belah pihak (Noviyanti, 2015).

Pengawasan terhadap PPAT sendiri harus dilakukan dengan baik oleh berbagai pihak terkait seperti melalui organisasi profesi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 65 sampai Pasal 68 Perkaban RI No. 1 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT. Selain itu juga dijelaskan bahwa apabila terjadi pelanggaran kode etik profesi maka PPAT dapat diberhentikan masa tugasnya secara tidak terhormat oleh Kepala Badan (BPN). Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT.

Selama proses kerjanya dalam melakukan pelayanan terhadap masyarakat, sudah sepatutnya PPAT selaku pejabat umum mendapatkan perlindungan hukum pada saat melakukan proses persidangan, pemeriksaan, dan menjaga rahasia keterangan ataupun akta dari berbagai pihak yang terkait. Minimal perlindungan terhadap kode etik PPAT harus ada dan diketahui oleh IPPAT sebagai pengawas kinerja PPAT meskipun tidak mengatur secara terperinci mengenai prosedur hukum

khusus dalam melakukan penegakan hukum. Selain itu, tugas dan wewenang IPPAT sebagai pengawas juga dapat mendampingi seorang PPAT apabila dipanggil oleh penyidik, hakim ataupun kejaksaan. Untuk menghindari adanya oknum tertentu yang terlibat dalam kasus penegakan hukum terhadap PPAT pada saat dilakukan proses penyidikan ataupun kejaksaan maka seharusnya perlu adanya peraturan dari Kepala BPN RI.

#### D. SIMPULAN

Terpenuhinya hak dan kewajiban dari kedua pihak, baik penjual ataupun pembeli merupakan bentuk tanggung jawab dari seorang PPAT sejak ditandatanganinya akta jual beli. Selain itu, PPAT juga berkewajiban mengawal proses pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan sampai pada setelah diterimanya sertifikat hak atas tanah sesuai dengan apa yang telah disepakati di awal, hingga sampai pada tidak adanya gugatan dari kedua pihak yang terkait. Tuntutan dalam bentuk apa pun terhadap perubahan hak milik atas tanah dikemudian hari sepatutnya tidak terjadi agar kedua pihak merasa aman atas akad yang telah disepakati.

Terpenuhinya Pasal 1320 KUHP mengenai syarat sahnya suatu jual beli menjadi acuan yang harus dilakukan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi kedua pihak yang melakukan transaksi. Syarat sahnya jual beli di antaranya adalah: (1) terpenuhi *legal standing*-nya, (2) kecakapan yang terbentuk dari kedua pihak, (3) adanya kesepakatan dari kedua pihak, (4) halal, (5) hal tertentu, (6) melakukan pengecekan terhadap pajak BPHTB serta PPh, (7) terpenuhinya hak atas peralihan tanah. Selain itu harus juga terpenuhi hukum adat yang mencakup syarat terang, tunai, dan nyata.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku:

- Kelsen, H. (2012). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. 2*, diterjemahkan oleh Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safaat. Jakarta: Konstitusi Press.
- Fajar, M., & Yulianto, A. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, B. (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Limbong, B. (2015). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

- Mulyoto. (2016). *Legal Standing*. Yogyakarta: Cakrawala Media, Yogyakarta.
- Projodikoro, R.W. (1983). *Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: KajianKomprehensif, Edisi I*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Yusnani. (2007). *Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Mengandung Keterangan Palsu (Studi Kasus Di Kota Medan)*. Universitas Sumatera Utara.

#### **Artikel Jurnal / Karya Ilmiah:**

- Abdullah, C.A. (2008). *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten*. Universitas Diponegoro.
- Aditama, P.N. (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Lex Renaissance*, Vol. 3,(No.1).
- Faisal, L.M. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Journal Ilmiah Rinjani\_ Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 5,(No.1).
- Mamminanga, A. (2008). *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*. Universitas Gajah Mada,
- Noviyanti. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Universitas Wijaya Putra.
- Rizqi, A.A., & Yusriyadi. (2018). Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang). *Notarius*, Vol.11,(No.2).
- Sadewo, J. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan. *Sol Justicia*, Vol. 2,(No.2, Desember), p. 188-200.
- Sakti, S.T.I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, Vol.VIII,(No.1, Januari-Juni).

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria/(UUPA).
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban RI) No. 1 Tahun 2006 tentang  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PJPPAT)

**Sumber Lain:**

Sintong, S.O. (2003). *Tinjauan Yuridis Akta PPAT Sebagai Akta Otentik*. Disampaikan Pada Seminar Nasional dan Pembekalan PPAT, Surabaya, 26 April.