

## **AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT**

**Rizki Mohamad Eka Marsa Sadjat<sup>1</sup>**

Universitas Buana Perjuangan  
Rizki.mohamad@ubpkarawang.ac.id

### **ABSTRAK**

Semakin pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik- konflik atau sengketa pertanahan, untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa tersebut dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. 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. Berdasarkan latar belakang tersebut maka tesis ini penulis beri judul Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bentuk-bentuk, faktor- faktor penyebab dan akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Dipakai metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian preskriptif dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan datanya dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian setelah data selesai dianalisis ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat, akta PPAT terdegradasi kekuatan pembuktiannya

menjadi akta di bawah tangan dan pihak ketiga dapat memanfaatkan hal ini untuk kepentingannya.

*Kata Kunci: Akta PPAT, Akibat Hukum, Tata Cara Pembuatan*

## **I. PENDAHULUAN**

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 tatacara 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) 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.

## **II. TUJUAN PENELITIAN**

- a. Untuk Mengetahui Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Dan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- b. Untuk Mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

## **III. METODE PENELITIAN**

Dalam melakukan penelitian guna mengumpulkan data yang diperlukan, penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu menggambarkan dan menganalisis data-data yang relevan dengan objek penelitian yang penulis kumpulkan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

#### 1. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder belaka. Dalam metode penelitian kepustakaan, penulis menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.

#### 2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mencakup :

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (otoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, putusan hakim<sup>1</sup>, namun hanya beberapa saja yang tercantum dibawah ini selebihnya ada dalam pembahasan:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Pokok Agraria;
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dimana bahan hukum tersebut memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer dan implemenasinya.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, dan bibliografi yang terkait dengan pembahasan penelitian ini.

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.47.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan Kepailitan.

### 4. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis dan menarik kesimpulan dari hasil penelitian adalah metode analisis yuridis kualitatif yang berdasarkan<sup>2</sup>:

- a. Perundang-undangan yang satu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya;
- b. Memperhatikan hirarki peraturan perundang-undangan;
- c. Mewujudkan kepastian hukum;
- d. Mencari hukum yang hidup dimasyarakat baik tertulis maupun tidak tertulis;

## IV. PEMBAHASAN

### A. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Dan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan keadaan tersebut dan terjadinya kehebohan tentang penggunaan kuasa mutlak, untuk mengatasi hal tersebut maka Menteri Dalam Negeri pada waktu itu mengeluarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah
- b. Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007, hlm.52.

- 1) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- 2) Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemeganghaknya.

Dengan keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak di atas menurut penulis kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Pendapat dari Herlien Boedino juga menyatakan bahwa adanya janji tidak dapat ditarik kembali pada suatu surat kuasa tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur butir b diktum kedua Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Apalagi apabila

pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang obyeknya tanah.<sup>3</sup>

Pendapat yang sama juga diutarakan oleh Notaris Rizul Sudarmadi, SH., yang menyatakan bahwa kuasa dalam pengikatan jual beli bukanlah kuasa mutlak karena kuasa tersebut berlaku apabila telah terpenuhinya semua persyaratan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut Notaris Kun Hidayat, SH., yang penulis wawancarai pada tanggal 23 Mei 2008 mengemukakan bahwa Kuasa mutlak itu boleh dilakukan apabila pembayaran harga obyek jual beli telah dibayar secara lunas sedangkan kuasa mutlak itu tidak boleh dilakukan apabila harga obyek jual belum dibayar lunas.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik sebagaimana yang diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing yang menyatakan, menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

##### **1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah**

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam

---

<sup>3</sup> Herlien Budiono, artikel *“Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”*, hal 60.

<sup>4</sup> Wawancara dengan Notaris Rizul Sudarmadi, SH., pada tanggal 21 April 2008.

bahasa latin : “ *acta publica probant sese ipsa*. “ apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

## **2. Kekuatan Pembuktian Formal**

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaries sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

## **3. Kekuatan Pembuktian Material**

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Dengan semua hal yang telah penulis kemukakan di atas maka penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaiatu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

## **V. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan baik secara teoritis maupun melihat korelasinya dengan analisa dalam studi kasus, dengan ini penulis memberikan simpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

## V. SARAN

Mengingat masih banyaknya permasalahan dan ketidak jelasan yang ditemukan penulis dalam menyelesaikan penelitian ini, maka dalam kaitannnya dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini, penulis mencoba memberi saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.
2. Dan untuk para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2007.



Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

### **Sumber Lain**

Herlien Budiono, artikel *“Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”*.

Wawancara dengan Notaris Rizul Sudarmadi, SH., pada tanggal 21 April 2008.