

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI PPAT YANG TIDAK DIBACAKAN
DIHADAPAN PARA PIHAK**

Oleh :

BABY LELYVIA FITRI, FITRA DENI

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Babylelyvia1@gmail.com

ABSTRAK

Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya oleh pejabat yang berwenang Adapun permasalahannya adalah bagaimana tanggung jawab terhadap PPAT yang tidak membacakan akta di hadapan para pihak, dan bagaimana akibat hukum terhadap akta yang tidak di bacakan dihadapan para pihak. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan melakukan analisis terhadap data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian ini yaitu sanksi administratif pemberhentian dengan tidak hormat terhadap jabatann PPAT karena melanggar undang-undang, dan secara umum akibat hukumnya akta yang tidak dilakukan pembacaan dihadapan para pihak akan disamakan sebagai akta dibawah tangan dan memiliki akibat hukum selayaknya suatu akta dibawah tangan karena kesalahannya PPAT diberikan tanggung jawab administratif terhadap perbuatannya pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT dalam hal ini menyimpang tentang apa yang ada dalam Undang-Undang.

Kata kunci : Akta Yang Tidak Dibacakan.

ABSTRACT

Notary/PPAT is a public official who has an important role in ensuring legal certainty through an authentic deed made by an authorized official. The problem is how is the responsibility for PPAT who does not read the deed in front of the parties, and what are the legal consequences for the deed that is not presented? read in front of the parties. This research is a normative research by analyzing secondary data obtained through literature study. The results of this study are the administrative sanctions of dishonorable dismissal of the PPAT position for violating the law, and in general the legal consequences of a deed that is not read before the parties will be equated as an underhand deed and have legal consequences like an underhand deed because of PPAT's mistake. given administrative responsibility for his act of dishonorable dismissal in accordance with the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of the Land Deed Maker Official Article 22, the PPAT deed must be read/explained its contents to the parties in the presence of at least 2 witnesses before signed immediately by the parties, witnesses, and PPAT in this case deviating from what is in the Act.

Keywords : Unread Deed.

A. PENDAHULUAN

Dalam pandangan hukum adat menurut Herman Soesang Obeng disebutkan, bahwa tanah dan manusia mempunyai hubungan sedemikian erat, dan dalam jalinan pikiran (*participerend denken*), sehingga hubungan antara manusia dan tanah merupakan suatu hubungan *magis religious* yang sedikit banyak mengandung unsur kekuatan gaib (mistik) sebagai suatu perwujudan dari pada dialog antara manusia dengan alam gaib, yaitu roh-roh yang dihargainya.¹

Tanah merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga antara tanah dengan kehidupan manusia sangat erat sekali hubungannya, atau tanah tidak dapat dilepaskan dengan kehidupan manusia itu sendiri. Bahkan dapat dikatakan bahwa sampai mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah, dalam hal ini sebagai tempat penguburannya misalnya. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai masing-masing orang adalah

¹ Soesang Obeng, Herman, "Pertumbuhan Hak Milik Individual Menurut Hukum Adat dan Menurut UUPA di Jawa Timur", *Majalah Hukum*, No. 3 Tahun ke dua, Yayasan Penerbitan dan Pengembangan Hukum (Law Centre), 1975, hlm. 51.

terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah bertambah banyak.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sejak diundangkan secara nasional bermaksud mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55 dan Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*².

Dengan berlakunya UUPA sejak 24 September 1960, berarti telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli³Pasal 37 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya Pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah dan rumah susun, dinyatakan dalam Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 sah dicabut dengan PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dengan menggunakan metode interpretasi sistematis, serangkaian ketentuan yang berkaitan satu sama lain tersebut sudah cukup untuk memberikan pemahaman bahwa keberadaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersumber pada UUPA.

Peranan PPAT dalam peralihan hak atas tanah adalah sangat besar, dimana setiap melakukan peralihan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan suatu

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, PT Kencana, Jakarta 2010, 37. hlm 1.

³ Aminudin Salie, Dkk, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, PT Publishing, Makasar 2010, hlm

akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dan di bacakan dan dijelaskan di hadapan para pihak. Secara fungsional Jabatan PPAT termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu ketika menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian satu kesatuan dari proses pendaftarantah dengan membuat akta PPAT⁴.

Secara Nominatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Selaku PPAT mempunyai kewenangan juga dalam pembuatan akta Jual Beli, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli sebelumnya di lakukan dahulu sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak dan PPAT mempunyai sebuah kewajiban dan kewenangan yang berlaku sebagai Pejabat yang berwenang dalam pengalihan hak atas tanah.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian Jual Beli dan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat. “sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum Jual Beli tanah, ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum ada yang tidak tertulis⁵ bagi setiap PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup PPAT.

Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh tanggung jawab, jujur, dan tidak berpihak. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Mandar Maju, Jakarta 2009, hlm 11.

⁵ Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, PT Penerbit Djambatan, Jakarta 2003, hlm 27.

dijelaskan bahwa Jual Beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Pembeli yang mengikatkan diri kepada Penjual untuk membayar harga yang telah disepakati.⁶

Dalam hal ini diatas dijelaskan pula tentang Jual Beli dan Jual beli tanah memiliki 2 (dua) syarat yang terbagi atas syarat materiil dan syarat formil yaitu sebagai berikut:⁷

Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah hak atas tanah yaitu disebut pemilik. Penjual adalah pemilik hak tanah yang mana namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat berhak untuk menjual sendiri suatu bidang tanah berhak menjual adalah seluruh pemilik secara bersama-sama.

Pembeli namun apabila pemilik tanah adalah lebih dari satu orang maka yang berhak membeli tanah yang bersangkutan ,hal ini diartikan bahwa Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah atas Jual Beli didasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan. Perundang-Undangan yang berlaku.⁸

Sebagai bukti tanah tersebut dialihkan berdasarkan ketentuan tersebut maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT, akta yang dibuat oleh PPAT kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, akta yang dimaksud adalah prosedur dalam pembuatan akta ini

⁶ *ibid*

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-6, PT Sinar Grafika, Jakarta 2014, hlm 77-79.

⁸Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor.37 Tahun 1998, TLN No. 52. Ps. 37 ayat 1.

juga merupakan kewajiban pelaksanaan jabatan bagi PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya. Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dari Peraturan Perundang-Undangan di atas dapat dilihat bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, dan sebagai pejabat pembuat akta otentik menyangkut perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Salah satunya berisi mengenai pembacaan dan penandatanganan akta sesuai Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, oleh Notaris/PPAT dengan ketentuan yang menyatakan sebagai berikut:

“Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, dan PPAT”.

Melihat kepada ketentuan dalam Pasal 101 PMA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 terdapat tiga hal yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta, yaitu:

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan. Pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang yang memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai akta dan maksud, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakannya selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan, termasuk

ilmu hukum, karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsistensi, sesuai dengan hasil analisisnya.⁹ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan Perundang-Undangan, putusan pengadilan, serta doktrin (ajaran)²¹ dalam penelitian normatif ini data yang akan dianalisis adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen dan Pustaka, yaitu atas studi kasus Putusan No. 8/Pdt.G/2019/PN Bdg Juncto Putusan No. 633/PDT/2019/PT BDG.

C. HASIL PENELITIAN

Dalam hal ini dari 2 rumusan masalah yang digunakan oleh peneliti maka peneliti menggunakan 2 teori yaitu teori tanggung jawab dan teori kepastian hukum, dan Undang- Undang yang menyatakan akta PPAT harus di bacakan oleh para pihak, dalam hal ini pertimbangan hakim sudah sesuai dengan teori kepastian hukum pada para pihak yang memperjuangkan haknya, dan dari 2 teori penulis melihat teori kepastian hukum sebagai dasar hakim menyatakan akta yang dibuat oleh PPAT mengalami kekuatan pembuktian akta dibawah tangan terdegradasi karena akta tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak dan tidak dihadiri oleh PPAT.

Dalam hal ini teori kepastian hukum sudah berlaku terhadap hal yang menyatakan perbuatan PPAT tersebut adalah salah karena melanggar Undang-Undang. Akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dikatakan sebagai akta otentik seperti dalam pasal 1868 KUHPerdara, tetapi PPAT melanggar Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan di hadapan para pihak dengan

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji ,*penelitian hukum normatif : suatu tinjauan singkat*,cet 15,(Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2013),hlm 1

dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT maka dari itu teori kepastian hukum ini berlaku karena kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dan hakim sudah sesuai dengan teori kepastian hukum, karena kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, norma-norma.

Norma dalam Undang-Undang itu mempunyai kepastian hukum kepada seseorang yang berwenang menjalankannya, Peraturan Jabatan PPAT, tetapi PPAT tidak melaksanakan membacakan akta salah dan Undang-Undang memiliki kepastian terhadap norma hukum yang dilanggar oleh PPAT, seharusnya PPAT menjalankan sebagaimana yang menjadi kewajibannya.

Menurut Penulis, dalam hal ini PPAT sudah melanggar apa yang ada dalam Undang-Undang PPAT dan Badan Pertanahan nasional, PPAT dalam menjalankan tugasnya tidak melaksanakan apa yang seharusnya diberikan pertanggung jawaban sanksi administratif dan karena melanggar teori tanggung jawab juga menurut Hans Kelsen karena apa yang menjadi tanggung jawabnya karena kesalahannya harus diberikan sanksi didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 28 huruf I yaitu ppat tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya ini termasuk pelanggaran berat dan kekuatan pembuktiannya menjadi terdegradasi. Dan teori tanggung jawab ini lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, dalam hal ini tanggung jawab PPAT terhadap kewajiban pembacaan akta dalam pembuatan akta, dengan dasar teori tanggung jawab menjadi pedoman guna menentukan bagaimana kedudukan dan tanggung jawab PPAT.

Maka perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini juga melanggar apa yang ada di dalam kode etik PPAT, kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres

yang oleh diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang hal itu yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan ikatan pejabat pembuat akta tanah dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatannya sebagai PPAT. Di dalam kode etik Bab III, kewajiban larangan, dan hal-hal yang dikecualikan Pasal 3 bagian pertama, kewajiban dan dalam rangka melaksanakan tugas dan jabatan para PPAT dan serta PPAT pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, dalam pasal 3 huruf p melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan :

1. Peraturan jabatan yang mengatur tentang jabatan PPAT;
2. Isi sumpah jabatan;

ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya terkait dengan kewajiban PPAT dan kewajiban.

Sebagai PPAT harus juga mentaati apa yang menjadi kewajibannya yaitu pembacaan akta oleh PPAT karena sudah ada di dalam Pasal 22 Undang-Undang PPAT Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 3 huruf P angka 1 Kode Etik PPAT, jika PPAT melanggar Pasal 22 undang-undang PPAT maka melanggar juga kode etik PPAT karena dalam kode etik ada keterangan harus mentaati Peraturan yang ada dalam jabatan PPAT dan diberikan sanksi jika tidak dilakukan.

Pertanggung jawaban PPAT secara administratif juga ditentukan pada Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT).dalam hal ini karena PPAT tidak melakukan hal yang ada di

dalam Pasal 22 peraturan jabatan PPAT, maka melanggar juga apa yang ada di dalam kode etik karena seharusnya menjalankan apa yang ada di dalam peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah ketika dilanggar maka melanggar juga, apa yang ada dalam kode etik dan diberikan hukuman.

Tidak dilakukannya kewajiban dalam Undang-Undang dan pembuatan akta maka akan berakibat kepada aktanya, Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan di dalam akta, mencakup para pihak yang menandatangani akta, keterangan atau pernyataan di dalam akta. tidak di bacakannya akta di hadapan penghadap dan ditanda tangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT/notaris akan menyebabkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan .

PPAT dalam kasus ini tidak melakukan prosedur pembuatan akta yang terkait dengan pembacaan dan penandatanganan akta maka dapat dikatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut mengandung cacat formil/cacat dalam bentuk akta. dengan terdegradasinya ketentuan mengenai keautentikan akta PPAT. Karena kesalahan PPAT akta autentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT maka akan menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut ganti rugi apabila terdapat pihak yang dirugikan . Dengan demikian apabila suatu akta tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau dengan kata lain mengandung cacat hukum yang mengakibatkan aktanya mengalami kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban.

Ketentuan mengenai keotentikan akta PPAT, menurut Marihot Pahala Siahaan, diantaranya yaitu akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum di tanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi-saksi, dan oleh PPAT, dilakukan

segera setelah pembacaan akta dimaksud.¹⁰ Maka dari keterangan Marihot ini sudah jelas bahwa pembacaan akta harus dilakukan menurut ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang.

Akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat tidak sesuai prosedur maka harus dibedakan antara Akta PPAT dengan perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam akta.

Meskipun akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya tidak serta merta meniadakan isi perjanjian jual beli diantara para pihak. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Sehingga disamping melihat pada keotentikan suatu akta perlu diperhatikan syarat sah jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT tersebut. PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak dapat membuat akta tanpa adanya suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang meminta dibuatkan akta. syarat sahnya jual beli yaitu:

I. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Jual beli bersifat konsensual yaitu jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, demikian pula sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, demikian pula sepakat itu menjadi sah sepanjang tidak ada kekhilafan, paksaan, dalam perkara ini, sifat atau kesepakatan jual beli tanggal 14 Oktober 2014.

II. kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan ,jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Sedangkan Pasal 1330 mengatur yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa dan mereka yang dibawah pengampuan, dan dalam perkara ini perjanjian dibuat oleh orang yang sudah dewasa.

III. Suatu hal tertentu

¹⁰ Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm 381.

Pasal 1332 KUHPerdara mengatur hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, dan dalam perkara ini jual beli tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 3431/Kelurahan Cicaheum.

IV. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah sebab tersebut tidak dilarang oleh Undang-Undang atau berlawanan dengan ketertiban umum. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut, ialah suatu hal yang halal yang memang menjadi kewajibannya.

Menurut keterangan yang dijelaskan diatas tentang syarat sahnya jual beli para pihak sudah sesuai tetapi yang menjadi persoalannya adalah tentang PPAT yang tidak melakukan prosedur pembuatan akta yang sesuai yaitu membacakan akta maka akta tersebut menjadi cacat hukum.

Suatu akta otentik dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila dilanggarnya ketentuan -ketentuan antara lain :

Tidak membacakan akta dihadapan para pihak dan saksi termasuk dalam cacat akta, karena pembacaan akta dihadapan para pihak merupakan suatu kewajiban dalam hal ini bagi PPAT dan untuk menjelaskan akta yang dibuat tersebut kemudian dicantumkan pada bagian akhir akta.

D. KESIMPULAN

1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam kasus ini adalah tentang akibat hukum akta PPAT yang tidak dibacakan dihadapan para pihak maka akibat hukumnya adalah akta tersebut menjadi terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan bisa menjadi cacat yuridis dan dalam hal ini perbuatan PPAT itu tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka dari itu bisa berakibat kepada keotentikan akta yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini PPAT menurut ketentuannya harus melaksanakan juga apa yang ada di dalam kode etik yaitu dalam kode etik PPAT harus melaksanakan apa yang ada dalam Undang -Undang Jabatan PPAT karena jika dilanggar maka melanggar juga apa yang ada didalam kode etik dan diberikan sanksi

atas kelalaiannya dan pelanggaran yang dilakukann oleh PPAT.

2. Dalam hal ini yang menjadi pertimbangan hakim adalah bahwa para pihak telah melakukan penjadwalan penandatanganan akta jual beli ke PPAT dan sudah disepakati oleh kedua belah dan pihak penjual dengan pihak pembeli sudah datang untuk melakukan penandatanganan akta tetapi ketika sudah disepakati penandatanganan akta malah PPAT sebagai pejabat yang berwenang tidak hadir untuk membacakan akta agar sempurnanya pembuatan akta otentik, maka dari itu pada hal nya ini yang menjadi pertimbangan hakim untuk menyatakan akta menjadi cacat yuridis dan menjadi di bawah tangan karena tidak terpenuhinya syarat dalam peraturan perundang-undangan pasal 22 Undang-Undang PPAT dan seharusnya PPAT bila mempunyai kewenangan atas pembuatan suatu akta otentik maka ia tidak boleh melanggar apa yang ada dalam peraturan terkait dengan PPAT.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adjie, Habib, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Mandar Maju, Jakarta, 2009.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009.
- _____, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra AdityaBakti, Bandung, 2009.
- Admosudirjo, Prajudi, *Teori Kewenangan*, PT Rineka Cipta, Bandung, 2001.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2002.
- Asshiddiqie, Jimly, *“Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat AktaTanah”*, PT Media Notariat, Edisi April-Juni, Jakarta, 2003.
- Azheri, Busyra, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadiMandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- Cst Kansil, Christine, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta, PT Pustaka Fajar, 2010.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, PT Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, “PPAT Sejarah dan Kewenangannya”, PT Majalah RENVOI, Nomor 844, Jakarta, 2007.
- Himawan, Muammar, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, PT Bina Ilmu, Jakarta, 2004.
- Kelsen, Hans, Sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, EE Media Indonesia, Jakarta, 2003.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek*, PT Ichtisar Baru VanHoeve, Jakarta, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Kencana, Jakarta, 2008. Mido, Muhammad Tiatanik Citra, I Nyoman Nurjaya, Rachmad Safa’at, *Tanggung Jawab Notaris Pada Akta Yang Dibacakan Oleh Staf Notaris Di Hadapan Penghadap*, JURNAL LENTERA HUKUM, Volume 5 Issue 1 (2018), Universitas Of Jember.
- Naja, Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, PT Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012. Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum PPAT dan Notaris di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982.
- Obeng, Herman Soesang, “*Pertumbuhan hak milik individual menurut hukum adat dan menurut UUPA di Jawa Timur*”, Majalah Hukum, No. 3 Tahun Kedua, Yayasan Penerbitan dan Pengembangan Hukum (Law Centre), 1975.
- Peranginangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Rajawali Press, Jakarta, 2007.
- Ridwan, HR., *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Rato, Ominikus, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, PT Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, PT Kencana, Jakarta, 2010.
- Salie, Aminudin, Dkk, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, PT Publishing, Makasar, 2010.
- Salim, H., HS. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT Sinar Grafika, cetakan.8, Jakarta, 2003.
- Simorangkir, J.C.T. , *Kamus Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta,

2010.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan 15, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2013).

Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, PT Arkola, Surabaya, 2015.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 1999.

Supriadi, *Hukum Agraria*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

_____, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi Cetakan Keempat*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

_____, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan. ke 6, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Tutik, Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, PTRajawali, Jakarta, 2008.

Waluyo, Bernadette M., *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Rajawali Pers, Jakarta, 1997.

Whillan, Douglass J., *The Torren System in Australia, Sydney*, PT Gaharu, Bandung, 1982.

Yahya, M., Harahap, *Hukum Acara Perdata*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

_____, *Hukum Acara Perdata*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

2. Perundang-Undangan

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor.*

37 Tahun 1998, TLN No. 52. Ps. 37 ayat 1.

3. Jurnal, Artikel, Makalah

Maxellia, Lupita, *Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Prespektif Undang-Undang Jabatan Notaris*, "Jurnal Private Law Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2014.

4. Internet

Putri, Erza, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, dapat diakses di situs <http://erzaputri.blogspot.com>, pada tanggal 5 Oktober 2012 pukul 13.00