

BAB II

AKIBAT HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN MEKANISME HUKUM

2.1 Pengertian Transaksi Jual Beli Tanah

Menurut KUHPerdata dalam Pasal 1457, Jual Beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau jual beli dalam Hukum Perdata belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah setelah dilakukannya penyerahan atau levering.

Yang termuat dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli tanah dianggap terjadi karena walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak atas tanah tersebut masih perlu dilakukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan peraturan yang lain lagi.

Jual Beli Tanah menurut Hukum Perdata terbagi atas 2 (dua) bagian perjanjian, yaitu perjanjian hal jual belinya dan penyerahan atas haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai dengan akta notaris, jika hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut bisa dikatakan masih dalam hak penjual.¹³

¹³Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86

Jual Beli Tanah didalam Hukum Adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah menurut UUPA tidak lain merupakan pengertian dari jual beli menurut hukum adat.¹⁴

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindaan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang yang berarti pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat atau penanggung jawab sahnya perbuatan pemindaan hak atas tanah tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai yang dimaksudkan adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran yang harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai seharusnya mungkin dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Jika pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas terjadinya jual beli tanah, tapi atas dasar hukum hutang piutang.¹⁵

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

¹⁵ibid, h.72

2.1.1 Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah atas 2 (dua) macam, yaitu¹⁶:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Penjual harus jelas, maksudnya penjual harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut ialah pemilik sendiri.
 - b) Penjual harus sudah berkeluarga, maka suami istri berhak hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah menyatakan bahwa suami atau istri benar sebagai penjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang berhak saja, artinya yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya jual beli yang terjadi sejak awal dianggap tidak pernah terjadi.
- 2) Pembeli merupakan orang yang berhak mempunyai hak atas tanah yang hendak membelinya. Hal tersebut bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Yang dikatakan sebagai subjek hukum adalah status orang yang akan membelinya,

¹⁶Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

sedangkan yang dimaksud dari objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

Misalnya menurut UUPA yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Jika hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninnya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan, antara lain:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, selanjutnya akan dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaanya jual beli yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi beberapa hal, yakni:

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan (pihak-pihak yang melakukan jual-beli) atau kuasa sah dari pihak penjual dan pihak pembeli serta disaksikan oleh lebih dari (dua) saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, lembar yang pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT sedangkan lembar kedua 1 (satu) rangkap disampaikan kepada pihak Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak yang berkepentingan untuk dapat diberikan salinanya.
- 3) Setelah akta dibuat, paling selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya serta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT juga wajib memberitahukan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada pihak yang bersangkutan.

2.1.2 Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, kirannya perlu dilakukannya secara hati-hati, dikarenakan banyaknya hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian hari bagi pemiliknya, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun lokasi yang terkena penertiban ataupun tidak maunya pihak lama untuk balik nama.

Dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, ialah penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang wajib diperhatikan akan melakukan jual beli tanah. Hal yang pertama adalah calon penjual harus melakukan jual beli tanah, dengan kata lain penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah tersebut. Apabila pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang

atau lebih, maka yang berhak menjual tanah tersebut ialah semua pemegang hak tanah, hal tersebut tidak bisa dilakukan hanya oleh sepihak saja, dikarenakan bisa menyebabkan batal demi hukum, dan dalam yang demikian bisa menyebabkan kerugian bagi pembeli.

Hal yang kedua adalah, apakah penjual memang berwenang untuk menjual, mungkin saja terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu tanah akan tetapi orang tersebut tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut karena tidak dipenuhinya suatu syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampunan.

Jika saja terjadi jual beli tanah tetapi ternyata yang menjual tidak berhak menjual atau pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual berhak atas tanah itu atau pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula juga Kantor Pendaftaran Tanah juga akan menolak pendaftaran jual beli itu.¹⁷

Hal ketiga yang perlu diperhatikan juga adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan objek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah, orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak mengetahui apakah dia tidak atau boleh menjual tanah tersebut. Misalnya saja mempunyai bekas tanah Hak Barat dan juga tanah bekas Hak Indonesia yang pernah terdaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau bisa juga sertifikatnya hilang, maka orang pemilik tanah tersebut harus mengurus

¹⁷Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h. 4.

dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu agar bisa atau boleh menjual tanah tersebut.

Hal keempat ialah, apakah penjual ataupun pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual atau Pembeli, mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Misal penjual atau pembeli adalah orang (manusia), maka identitas tersebut yang dicantumkan sebagai berikut nama, umur(tanggal lahir/bulan/tahun), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Paspor.

Apabila penjual ataupun pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya berupa nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua dapat diketahui anggaran dasar atau peraturan perundang-undangan pembentuknya. Dalam hal ini penjual atau penjual bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang lazimnya hanya diperuntukan untuk pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk tanah yang akan dijual.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terdahulu terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang menjadi objek jual beli.
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli dihadapan PPAT.

4. Melakukan pendaftaran hak untuk mendapatkan sertifikat kepada yang berwenang.

Berikut merupakan tata cara dalam pelaksanaannya, secara sederhana menurut UUPA dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon penjual dan pembeli menyepakati jual beli dengan menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harga.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan cara membuat kuasa, menghadap PPAT.
- c) Jika tanah yang dijual tersebut belum dibukukan (belum memiliki sertifikat), diharuskan Kepala Desa ataupun anggota pemerintah desa datang sebagai saksi dan menjamin tanah yang dijual itu memang benar milik penjual dan berwenang untuk dijual.
- d) Dalam hal tanah yang sudah dibukukan, tidak perlu dihadirkan saksi. Tetapi, apabila PPAT menganggap perlu maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan anggotanya dari tempat tanah yang akan dijual.
- e) Misal tanah telah dibukukan, penjual wajib menyerahkan sertifikat, tetapi jika belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari kantor Kepala Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f) Setelah dirasa cukup oleh PPAT, maka PPAT akan membuat akta jual beli tanah tersebut.

g) Setelah akta tersebut terjadi, maka PPAT menguruskan pendaftara sampai mendapatkan sertifikat.

2.1.3 Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yakni dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang saling berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Dijelaskan juga dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Sedangkan didalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah”, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah

pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik untuk mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Dari keempat peraturan perundang-undangan diatas tersebut menunjukan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum, tetapi dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pejabat umum tersebut. Maksud dari “Pejabat Umum” ialah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang tertentu.

Pengertian PPAT sendiri juga dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan pelaksanaanya Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan disitu bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹⁸

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yakni:

a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

¹⁸Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

yang meliputi tentang hak atas tanah atau hak milik satuan atas rumah susun (Pasal 1 angka 1).

b) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk dikarenakan jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2)

c) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

2.1.4 Tugas Pokok dan Wewenang PPAT

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa: “PPAT bertugas pokok melaksanakan tugas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:¹⁹

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. pembagian hak bersama
- f. pembagian hak tanggungan
- g. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- h. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

2.1.5 Wilayah Kerja PPAT

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kota maupun Kabupaten. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjuknya.

Jika sebelum berlakunya PP No.37 Tahun 1998 ini, seorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai pada ketentuan yang ada dalam PP No.37 Tahun

¹⁹<http://notary-herman.blogspot.com>

1998, maka dari itu PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT sesuai dengan denah kantor PPAT tersebut berada.

Pasal 5 ayat (1) menyebutkan bahwa denh kerja PPAT ialah satu wilayah kerja Kantor Kota/Kabupaten. Dijelaskan juga pada Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PP No.37/1998 sebagai berikut:

1. Pasal 6 ayat (1) menyatakan: “Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota menjadi dua atau lebih, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkanya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkanya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.
2. Pasal 6 ayat (2): “Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undang-undangkanya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat 1 yang baru.

2.1.6 Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa belanda disebut “acte/akta” dan dalam bahasa inggris disebut dengan “act/deed”. Pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yakni:

- a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itu pengertian yang luas

b. Suatu tulisan yang digunakan untuk sebagai alat bukti perbuatan hukum yakni sebagai tujuan pembuktian sesuatu.²⁰

Menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio menyatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk kata jamak dari “actum” yang berasal dari bahasa latin yang artinya perbuatan-perbuatan.²¹

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

a. Akta Otentik

Definisi jelas mengenai akta otentik terdapat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa dimana akta tersebut dibuat.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat sebagai alat pembuktian oleh kedua pihak (penjual dan pembeli) tanpa bantuan dari seorang pejabat. Dengan kata lain, perjanjian ini dibuat tanpa dihadapan PPAT.

²⁰Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggang, Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), h.50

²¹Subekti dan Tjitrosoedibio, Kamus Hukum, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 1986), h.5.

2.2 Bentuk Pelanggaran Dan Akibat Hukum Apabila Transaksi Jual Beli

Tidak Melibatkan PPAT

Konsekuensi yang dihadapi oleh seorang PPAT harus sejalan dengan tanggung jawab yang diemban, oleh karena itu sangatlah penting untuk mengawasi dan membina proses kerja dari seorang PPAT, dikarenakan untuk mencegah pelanggaran dan penyalahgunaan kepercayaan serta wewenang yang ia miliki. Tujuan dari pengawasan ini yakni, sebagai menjaga integritas etika profesi dan mematuhi hukum yang berlaku, sehingga PPAT dapat bekerja sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada. Pengawasan ini dapat dilakukan dalam dua aspek, yaitu pengawasan terhadap jabatan dan juga perilaku PPAT.²²

Etika profesi Notaris adalah suatu kode etik Notaris dalam menjalankan tugas dan profesinya. Didalam UU No 2.Tahun 2014 perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Terdapat pemberian kebebasan kewenangan serta penegasan terhadap peran dan juga fungsi Notariss sebagai penyelenggara negara. Fungsi utama dari kode etik ini amemiliki peran yang sangat penting dalam mengatur perilaku dan tindakan para anggota profesi. Kode etik ini bertujuan untuk menjaga integritas, moralitas, dan standar profesional dalam praktik mereka. Melalui penerapan kode etik, profesi berusaha untuk menjamin kepercayaan masyarakat terhadap layanan yang mereka berikan.²³

²²Iryadi et al., "The Role Of Jurisprudence As Form Of Legal Prescriptions: A Case Study Of Notaries In Indonesia."

²³Niru Anita Sinaga, "Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik," *Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 2 (2020): 1–34.

Pada saat membuat sebuah akta PPAT adanya saksi-saksi ialah mutlak. Apabila sebuah akta PPAT tak mengikutsertakan saksi-saksi alhasil akta itu yakni bukanlah akta autentik, namun sebuah akta yang berkekuatan selaku akta yang diciptakan dibawah tangan serta maka dari itu akta Notaris itu tak sah dengan cara hukum pada perihal peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan ataupun yang sudah bersertifikat. PPAT pada saat meresmikan akta dalam aspek pertanahan, wajib melakukan pembacaan akta itu didepan para penghadap serta para saksi, guna setelah itu diparaf oleh para pihak serta para saksi itu.

Persyaratan formal akta Notaris itu bersifat autentik, yang artinya Notaris wajib memberikan jaminan bahwa suatu peristiwa atau fakta yang tertera pada akta benar-benar dilakukan oleh Notaris atau diberikan penjelasan oleh pihak-pihak yang menghadap disaat yang dicantumkan dalam akta selaras terhadap tata cara yang sudah ditentukan pada penciptaan akta.²⁴

Jika akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ini tidak dibacakan/dinyatakan maka dengan Pasal 16 huruf (a) dan (m) menyatakan dalam cacat bentuk akta PPAT. Hal tersebut disebabkan karena akta jual beli yang dibacakan secara langsung oleh PPAT dihadapan pihak yang bersangkutan ialah bagian wajib dari persyaratan guna memberikan penjelasan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan kehendak pihak yang terkait. Selanjutnya, setelah PPAT membacakan akta jual beli tersebut, PPAT juga perlu mencantumkan hasil dari pembacaan akta tersebut diakhir bagian.

²⁴Lisa Ayu Ningsih and Elviana Sagala, "Responsibilities of Land Deed Officers (PPAT) For Selling Buying Deed,"

Hal ini juga berlaku jika akta tidak dibacakan, dikarenakan kemungkinan keinginan dari pihak yang bersangkutan juga Notaris perlu mencantumkan dibagian akhir akta, Jika kondisi yang terjadi demikian maka peraturan Pasal 52 ayat 2 UUJN jadi tidak berlaku, PPAT berperan sebagai penghadap dalam penjualan, sewa maupun pemborongan dipublik karena PPAT berperan sebagai pihak dalam tindakan hukum yang bersangkutan.

Jika seorang PPAT secara sadar dengan ini tidak membacakan suatu akta yang dibuatnya, maka pihak yang dirugikan dapat menggugat secara pidana maupun perdata, dikarenakan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenai sanksi sesuai dengan Pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yang berupa: teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan keanggotaan dan pemberhentian tidak hormat. Sehingga tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut dianggap tidak sesuai dan melanggar ketentuan dalam Pasal 22 Kode Etik Undang-Undang PPAT. Akta yang dibuat ini telah menjadi bukti akta jual beli yang sah. Dengan kata lain, selain memperhatikan autentik tidaknya suatu akta juga perlu melihat syarat sahnya jual beli yang dilakukan para pihak dihadapan PPAT.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat yang ada pada pasal 1320 KUHPdata,dan memenuhi syarat materil yang bersifat tunai,terang dan rill. Akan tetapi hal tersebut menjadikan ketidak adanya suatu kepastian hukum seperihalnya dalam peralihan hak atau status yang mau dibalik nama pada sertifikat tidak bisa dikarenakan tidak terdaftarnya di pejabat pembuat akta tanah. Hal tersebut melakukan transaksi yang berdasarkan suatu pegangan pada kwitansi. Padahal dalam melakukan suatu perbuatan yang terdaftar

di pejabat yang membuat akta tersebut telah sesuai dengan pasal 19 UUPA, dan diatur dengan ketentuan PP nomor 24 Tahun 2016.

2.3 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Dirugikan

Perlindungan hukum hadir untuk memberikan suatu kepastian yang mengatur pemenuhan hak-hak dari para pihak korban, yang bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak menepati janji dalam perjanjian yang telah diikat dalam kegiatan jual beli, sangat bergantung pada kekuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat. Jika akta dibuat dibawah tangan maka bentuk perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan.

2.3.1 Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Dalam pembuatan akta yang dihadapan PPAT, maka dengan otomatis aktanya menjadi akta PPAT sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan akta otentik. Dalam menangani permasalahan seperti tersebut, biasanya terdapat 2 (dua) cara untuk menyelesaikan permasalahan tersebut menggunakan perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan pada pemerintah sebelum adanya terjadi pelanggaran yang tercantum pada suatu aturan sehingga membuat batasan dalam melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi perlindungan hukum represif adalah suatu bentuk terhadap suatu perbuatan yang mana kepada sanksi pemenjaraan, gantii rugi, dan denda.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan berupa antara kedua belah pihak mengakui pada perjanjian yang akan diperbuat, terpenting pada pihak penjual, Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.

Masalah jual beli tanah ini, rupanya tidak akan pernah ada habisnya, sudah seperti kebiasaan dalam masyarakat terhadap hal jual beli dengan melakukan perbuatan hukum dibawah tangan atau tanpa sepengetahuan PPAT, hal seperti ini bisa dikatakan sebagai hal yang rumit, dikarenakannya kurangnya perhatian dari pemerintah ataupun pihak-pihak yang terkait, agar tidak terjadi yang namanya hal jual beli dibawah tangan yang dapat merugikan.

Kurangnya mendapat informasi menjadi suatu kendala besar yang menjadikan hal semacam ini masih dilakukan hingga saat ini. Mereka menganggap bahwa jual beli dibawah tangan tidak banyak mengeluarkan biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT, prosesnya lebih mudah, cepat selesai dan praktis, yakni dengan cara dihadapan kepala desa serta saksi-saksi dapat dikatakan jual beli tanah tersebut terbilang sah.

Adapun faktor dalam masyarakat yang sering melakukan jual-beli tanah dibawah tangan yakni, masyarakat yang kurang paham atau ketidaktahuan dalam melakukan jual-beli tanah dalam ketentuan hukum yang berlaku, hanya bermodalkan percaya

kepada penjual dengan pembeli hingga apa saja yang menjadi kewajiban dan hak dalam memenuhi jual beli.

