

**BENTUK DAN SUBSTANSI CACAT YURIDIS AKTA PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH KAJIAN DALAM PRESPEKTIF  
KEBATALAN DAN DEGRADASI KEKUATAN BUKTI  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR  
NOMOR 92/PDT.G/2018/PN. DPS)**

Kevin Ramadhan Saputra Djamaswar, Widodo Suryandono,  
Pieter Everhardus Latumeten

**Abstrak**

Tesis ini membahas mengenai bentuk dan substansi cacat yuridis akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah dikaji dalam perspektif kebatalan dan degradasi kekuatan bukti. Pokok permasalahan adalah mengenai cacat yuridis Akta Jual Beli serta implikasinya dalam putusan pengadilan terhadap cacat yuridis Akta Jual Beli. Penulis mengadakan penelitian dengan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif, tipologi penelitiannya bersifat deskriptif analitis, dan teknik analisis datanya secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bentuk substansi dan fungsi akta PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu sesuai pada kasus putusan, bentuk perbuatan hukum atau bentuk formil dari perbuatan jual beli adalah berbentuk Akta Jual Beli yang merupakan produk PPAT yaitu sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sedangkan fungsi akta PPAT yaitu harus menjadi syarat agar peralihan hak atas tanah dapat didaftarkannya pada kantor pertanahan sesuai dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah dan Implikasi dari cacat yuridis akta PPAT pada Putusan berakibat perbuatan hukum yang dilakukan yaitu jual beli tidak mempunyai akibat hukum, Akta Jual Beli dianggap tidak pernah lahir meskipun telah didaftarkan sebelumnya, hal itu berimplikasi pada kantor pertanahan yang mengharuskan mengembalikan hak atas tanah dikarenakan sebelumnya telah didaftarkan oleh kantor pertanahan menjadi kembali seperti semula sebelum Akta Jual Beli tersebut lahir.

Kata Kunci: Akta Jual Beli; Degradasi; Kebatalan; PPAT.

**FORM AND SUBSTANCE OF JUDICIAL DEFECT DEED LAND TITLES  
REGISTRATOR STUDY IN THE PERSPECTIVES OF CANCELLATION AND  
DEGRADATION STRENGTH EVIDENCE  
(STUDY ON DENPASAR DISTRICT COURT DECISION  
NUMBER 92 / PDT.G / 2018 / PN. DPS)**

**Abstract**

This thesis discusses the form and substance of the juridical defect of the Act of Land Deed Making Officials examined in the perspective of the nullification and degradation of the strength of evidence. The subject matter is regarding the legal defect of the Sale and Purchase Act and its implications in the court's decision regarding the legal defect of the Sale and Purchase Act. The author conducted research with normative juridical research methods, typology of analytical descriptive research, and qualitative data

analysis techniques. Based on the results of the study it was concluded that the form of substance and function of the PPAT deed in land registration that is in accordance with the case of the decision, the form of legal action or formal form of the sale and purchase act is in the form of Deed of Sale and Purchase which is a PPAT product that is as proof of the implementation of certain legal actions regarding land rights while the PPAT deed function must be a requirement that the transfer of land rights can be registered at the land office in accordance with the regulations regarding land registration and Implications of jurisdictional defects of the PPAT deed on the Decision resulting in legal actions carried out namely the sale and purchase has no legal consequences, the Deed of Sale and Purchase considered to have never been born even though it has been registered before, it has implications for the land office which requires returning land rights because it was previously registered by the land office to be back to where it was before the Buy and Sell Act was born.

*Keywords: Cancellation, Deed of sale & purchase, Degradation, Land Titles Registrar.*

## 1. Pendahuluan

Salah satu asset pada wilayah Negara Republik Indonesia yaitu tanah merupakan salah satu sumber daya alam utama yang selain mempunyai nilai batiniah juga berfungsi strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat baik pada tingkat nasional maupun internasional<sup>1</sup>, untuk itulah maka hukum perdata dipercayakan untuk mengatur hubungan antara individu (manusia) yang satu dengan manusia lain dalam hubungan bermasyarakat. Perkembangan ini erat hubungannya dengan kemajuan berpikir dari manusia. Masyarakat yang memiliki kepentingan yang khususnya terkait dengan tanah hampir semuanya dapat dipenuhi melalui perjanjian baik berbentuk akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang maupun para pihak secara pribadi.

Terdapat ranah pembuatan akta autentik tentang suatu hal yang khusus, seperti permasalahan pertanahan yang kewenangannya dalam pembuatan akta diberikan kepada seorang PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>2</sup> Definisi tersebut juga terdapat dalam Pasal 1 angka 1 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.

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hlm. 3.

<sup>2</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 24 tahun 2016*, Ps.1 ayat (1).

Definisi lain dari PPAT, yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian PPAT disebut juga pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.

Tugas pokok PPAT yaitu, melaksanakan 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 dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>3</sup>

Dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang, sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dari penjual tersebut.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta : Djambatan, hlm. 52.

<sup>4</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, cet. 11, Jakarta, Intermasa, 1975, hlm. 135.

Sementara jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:<sup>5</sup>

1. Bersifat terang

maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi;

2. Bersifat tunai

maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya;

3. Bersifat riil

maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Mengenai akta PPAT dalam jual beli, terdapat cacat yuridis terhadap bagaimana keabsahan pembuktiannya, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah, sehingga otentisitasnya sebagai akta otentik dapat diakui dengan terpenuhinya syarat formil dan syarat materil berkaitan dengan proses pendaftaran tanahnya.

Dalam kehidupan masyarakat, PPAT adalah pihak berwenang membuat suatu akta autentik yang diperlukan sebagai alat bukti yang menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat berkaitan dengan pertanahan. Dalam hukum acara perdata, menurut sistem HIR, dalam acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang saja.

---

<sup>5</sup>Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 330.

Berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata, dikenal 5 (lima) macam alat bukti utama dalam perkara perdata yaitu: Bukti Tulisan; Bukti saksi; Persangkaan; Pengakuan, dan Sumpah.<sup>6</sup>

Alat bukti tertulis atau surat dalam hukum acara perdata adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian, segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidak termasuk dalam pengertian surat.<sup>7</sup>

Surat, sebagai alat bukti tertulis dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan merupakan akta. Akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam hukum acara perdata mengenal 3 (tiga) macam surat yaitu: Surat biasa; Akta di bawah tangan; dan Akta autentik.<sup>8</sup>

Suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi syarat dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Pasal 1868 KUH Perdata menentukan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Fungsi utama dari akta adalah untuk dijadikan sebagai alat bukti. Orang cenderung untuk membuat akta yang autentik karena kekuatan pembuktiannya.

Akta autentik merupakan bukti yang sempurna. Kekuatan pembuktian yang sempurna ini berarti bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar kecuali apabila diajukan bukti lawan yang kuat, hal mana berarti bahwa hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut, atau dengan perkataan lain yang termuat dalam akta itu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.

Pengertian “sempurna” pada kekuatan pembuktian akta autentik juga dimaksudkan bahwa akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya

---

<sup>6</sup>Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 158.

<sup>7</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 149.

<sup>8</sup>Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 64.

sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi.<sup>9</sup> Akta autentik selain merupakan bukti sempurna juga merupakan bukti yang mengikat. Kata “mengikat” dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya.

Apabila pada Pasal 1868 tidak terpenuhi, maka akta autentik dapat terdegradasi, yaitu akta diartikan sebagai akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun dianggap tulisan di bawah tangan, yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan pada Pasal 1869 KUH Perdata.

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu; dan Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu; Cacat dalam bentuknya, maka, akta dianggap dibuat di bawah tangan apabila: Dalam hal suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta autentik; dan Jika akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUH Perdata jo UUJN.

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa<sup>10</sup> :

*Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUHPperdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPperdata). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 KUHPperdata dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPperdata), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPperdata), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPperdata), “gugur” (Pasal 1545 KUHPperdata), dan “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPperdata).*

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus

---

<sup>9</sup>Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 162.

<sup>10</sup>Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 364.

nullitas (nulliteiten), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.<sup>11</sup>

Objek Penelitian dalam tesis ini adalah kasus mengenai PPAT yang telah memasukan keterangan palsu kedalam akta autentik sehingga akta yang dibuat menjadi batal demi hukum. Akta yang dibatalkan adalah akta jual beli yang dituangkan didalamnya memuat keterangan serta identitas palsu para pihak sehingga dalam pengadilan diputuskan batal demi hukum.

Kasus tersebut terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn Dps, yang bermula ketika terjadi gugatan oleh para penggugat yang kehilangan haknya atas hak waris dari ibu mereka karena hak mereka telah dialihkan oleh saudara mereka, yaitu ayah dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah meninggal dunia dengan cara jual beli dengan melalui notaris yang merupakan tergugat 3 dalam putusan dengan dibuat Akta Jual Beli.

Para penggugat awalnya meminta I Made Gede Pusna untuk mengurus sertifikat tanah milik Ni Wayan Rundeh dan disanggupi oleh ayah kandung tergugat 1 dan tergugat 2. Yang mana tanah yang dimaksud yaitu sebidang tanah yang berdasarkan sertifikat Hak Milik nomor : 127/ Desa Cemagi, luas : 1380 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Ni Wayan Rundeh.<sup>12</sup>

Para Penggugat selalu bertanya kepada I Made Gede Pusna mengenai perkembangan pengurusan sertifikat namun tidak pernah ada jawaban mengenai perkembangan dari balik nama sertifikat sehingga tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, I Made Gede Pusna bersama-sama dengan Turut Tergugat secara diam-diam mendatangi Kantor Notaris/PPAT, I Putu Sarjana Putra, S.H, untuk membuat Akta Jual Beli dengan menjual sebidang tanah tersebut diatas yang dijual kepada Tjahya Seputra Simon, selaku Turut Tergugat<sup>13</sup>.

Bahwa hingga Tahun 2008 Para Penggugat belum mendapat kepastian dari pengurusan Sertifikat yang diuruskan oleh I Made Gede Pusna sehingga I Ketut Kariana, S.H. melakukan pengecekan sendiri ke Kantor Tergugat 3, yaitu Kantor Pertanahan

---

<sup>11</sup>J. Satrio, 1996, Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 165.

<sup>12</sup>Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn Dps, hlm. 7.

<sup>13</sup>*Ibid.* hlm. 8 .

Kabupaten Badung, ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor : 127 atas nama Ni Wayan Rundeh sudah dibalik nama menjadi atas nama Tjahya Seputra Simon.

Bahwa pengalihan hak milik dilakukan dengan proses jual beli yang dibuat pada Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 13 Desember 2005, Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat pada tanggal 13 Desember 2005, sedangkan pada tanggal tersebut Ni Wayan Rundeh.

Bahwa akibat dari tindakan I Made Gede Pusna tersebut yang telah menempatkan keterangan palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 553/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat secara melawan hukum atas perbuatan tersebut karena jelas dan dapat dibuktikan bahwa I Made Gede Pusna berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 554/Pid.B/2010/PN.Dps tanggal 02 September 2010, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 104/PID/2010/PT.DPS tanggal 24 November 2010 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :1476 K/PID/2011 dan atas putusan tersebut I Made Gede Pusna telah dihukum oleh Mahkamah Agung RI terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam suatu Akta Autentik”.

Bahwa terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh I Made Gede Pusna hingga Pengadilan menjatuhkan hukuman pidana Penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka perbuatan I Made Gede Pusna harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan hukum kepada Para Penggugat yaitu saudaranya.

Berkaitan dengan keputusan Pengadilan Negeri Denpasar, Akta Jual Beli dinyatakan Batal Demi Hukum merupakan suatu hal yang perlu dipertanyakan mengenai tepat atau tidaknya hakim memutuskan bahwa Akta PPAT tersebut berhubungan dengan keontetikan dari akta PPAT tersebut dan ada atau tidaknya terjadi Degradasi yang dapat berakibat pada Kebatalan pada Akta tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, penulis ingin menulis tesis dengan judul Bentuk dan Substansi Cacat Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kajian dalam Prespektif Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn. Dps).

## **2. Tinjauan Teoritis**

Untuk dapat mendeskripsikan secara analitis kasus dan pertimbangan hukum putus-an hakim dalam penelitian ini, Penulis memerlukan bantuan kerangka teori dan konsep-sional. Teori hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam penelitian tesis, karena teori hukum dapat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena hukum dalam tataran normatif maupun empiris. Meuwissen mengungkapkan, bahwa teori hukum berguna dalam menganalisis dan menjelaskan berbagai pengertian hukum atau konsep yuridis, misalnya tentang hubungan hukum, asas hukum, hak milik, itikad baik, dan sebagainya. Selanjutnya, Jan Gijssels dan Mark van Hoccke juga mengutarakan, bahwa tugas teori hukum tidak hanya menganalisis konsepsi teori-tikal, tetapi juga praktikal.<sup>14</sup>

Penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum atau pun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab masalah hukum yang akan diteliti. Aturan hukum adalah pedoman yang diberlakukan dalam masyarakat, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Sedangkan doktrin-doktrin hukum adalah ajaran-ajaran yang dikemukakan oleh para sarjana hukum. Proses dalam penelitian itu akan menghasilkan suatu argumentasi hukum, teori hukum, atau konsep baru tentang hukum sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>15</sup>

Argumentasi adalah alasan-alasan untuk memperkuat atau menolak suatu pendapat atau pandangan tentang sesuatu yang akan diteliti, sedangkan teori dalam konteks gramatikal dapat berupa:<sup>16</sup>

1. Suatu pendapat yang dikemukakan sebagai penjelasan atas suatu peristiwa atau kejadian;
2. Suatu asas umum yang menjadi dasar bagi ilmu pengetahuan; atau
3. Suatu pendapat, aturan, dan cara untuk melakukan sesuatu.

Selanjutnya, Fred Kerlinger mengemukakan, bahwa teori adalah:

---

<sup>14</sup>Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 1.

<sup>15</sup>Salim H. S. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Ed.1, Cet. 4, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 5-6.

<sup>16</sup>*Ibid.*

*“Seperangkat konstruk atau konsep, batasan, dan proposisi yang menyajikan pandangan sistematis tentang suatu fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antara variabel, dengan tujuan untuk menjelaskan dan memprediksikan gejala itu.”<sup>17</sup>*

Adapun pengertian konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi, sehingga merupakan penjabaran abstrak dari teori. Dengan demikian, dengan adanya kerangka teori dan konseptional, maka akan membantu Penulis dalam menganalisis penelitian yuridis normatif ini. Adapun teori hukum yang akan penulis gunakan sebagai alat bantu analisis adalah teori peran dan asas *nemo plus iuris* sebagai konsepsi hukum. Konsep-konsep hukum lainnya yang mendukung, Penulis paparkan di dalam Bab 2 dan Bab 3 Tesis ini.

Teori peran atau yang disebut dengan peran teori (bahasa Inggris), bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de rol*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie von der rolle* merupakan teori yang menganalisis tentang tugas-tugas yang harus dilakukan oleh orang atau lembaga yang memiliki kedudukan dalam masyarakat, baik yang memiliki kedudukan formal maupun informal. Ada dua suku kata yang terkandung dalam teori peran, yaitu teori dan peran. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, ada dua istilah yang muncul, yaitu<sup>18</sup>: peran dan peranan, peran adalah seperangkat tingkat yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dalam masyarakat. Peranan adalah bagian dari tugas utama yang harus dilaksanakan.

Teori peran atau *role theory* dikemukakan oleh Robert Linton, Glen Elder dan B.J. Biddle. Robert Linton, seorang antropolog, telah mengembangkan teori peran. Teori peran menggambarkan<sup>19</sup>:

*"Interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa-apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun kita untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, mahasiswa, orang tua, wanita, dan lain sebagainya, diharapkan agar seseorang tadi berperilaku sesuai dengan peran tersebut. Mengapa seseorang mengobati orang lain, karena dia adalah seorang dokter. Jadi karena statusnya adalah dokter, maka dia harus mengobati pasien yang datang kepadanya dan perilaku ditentukan oleh peran sosialnya".*

---

<sup>17</sup>*Ibid.*

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 141.

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm. 144.

Glen Elder membantu memperluas penggunaan teori peran dengan menggunakan pendekatan, yang dinamakan "life-course" yang artinya:

*"Setiap masyarakat mempunyai harapan kepada setiap anggotanya untuk mempunyai perilaku tertentu sesuai dengan kategori-kategori usia yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Contohnya, sebagian besar warga Amerika Serikat akan menjadi murid sekolah ketika berusia empat atau lima tahun, menjadi peserta pemilu pada usia delapan belas tahun, bekerja pada usia tujuh belas tahun, mempunyai istri/suami puluh tahun" pada usia dua puluh tujuh, pensiun pada usia enam"*

Konsep peran dalam kedua teori ini, erat kaitannya dengan perilaku. Perilaku merupakan tanggapan atau reaksi individu atau terwujud dalam gerakan (sikap), tidak saja badan, tetapi juga ucapan. Dalam melaksanakan perannya, maka yang bersangkutan harus berperan atau berperilaku sesuai dengan statusnya. Misalnya, seperti contoh dikemukakan oleh Robert Linton adalah seorang dokter, maka dokter yang bersangkutan atau berperilaku untuk menyembuhkan pasiennya.

Dalam asas hukum *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum (*vanrechtswegentig*), yang berkaibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>20</sup>

Asas *nemo plus iuris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Oleh karena itu, asas *nemo plus iuris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya. Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapa pun hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini

---

<sup>20</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 189.

berlaku dalam sistem pendaftaran yang negatif.

### 3. Metode Penelitian

Penulis menggunakan bentuk penelitian yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang menelaah pada ketentuan mengenai bentuk dan fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Kebatalan dan Degradasi kekuatan bukti suatu akta dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan.<sup>21</sup>Selanjutnya, ditinjau dari sifatnya, Penulis gunakan tipologi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis permasalahan yang dibahas.<sup>22</sup> Adapun jenis datanya adalah data sekunder berupa studi kepustakaan yang bersumber dari:<sup>23</sup> bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait; bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, artikel-artikel ilmiah, dan disertasi; dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

Alat pengumpulan datanya adalah dengan melakukan studi dokumen untuk mencari data sekunder dengan cara menelusuri bahan pustaka dari perpustakaan pribadi Penulis dan doku- men-dokumen terkait dari internet serta berupa Putusan Pengadilan. Terakhir, teknik analisis data yang Penulis gunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh Penulis analisis secara kualitatif yang menekankan pada aspek analisis subjektif dan perspektif komprehensif Penulis.

### 4. Hasil Penelitian

Hasil penelitian menunjukkan, bentuk substansi dan fungsi akta PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu sesuai pada kasus putusan bentuk perbuatan hukum atau bentuk formil dari perbuatan jual beli adalah berbentuk Akta Jual Beli yang merupakan produk dari PPAT yaitu sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yaitu peralihan hak atas tanah hak milik dengan proses jual beli, sedangkan pada fungsi akta PPAT yaitu harus menjadi syarat keharusan agar

---

<sup>21</sup>Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 4.

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 30-31.

peralihan hak atas tanah dapat didaftarkannya pada kantor pertanahan sesuai dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah. Implikasi dari cacat yuridis akta PPAT pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn.Dps maka berakibat perbuatan hukum yang dilakukan yaitu jual beli tidak mempunyai akibat hukum, dan Akta Jual Beli dianggap tidak pernah lahir meskipun telah didaftarkan sebelumnya, sehingga hal itu berimplikasi pada kantor pertanahan yang mengharuskan untuk mengembalikan hak atas tanah dikarenakan sebelumnya telah didaftarkan oleh kantor pertanahan menjadi kembali seperti semula sebelum Akta Jual Beli tersebut lahir.

#### **4.1. Pembahasan**

Pada Akta PPAT dalam kasus tersebut diatas yaitu mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh I Putu Sarjana Putra, S.H. selaku PPAT Kabupaten Badung, sebelumnya perlu terlebih dahulu melihat bagaimana Akta Jual Beli yang dibuatnya selaku PPAT ini terdapat cacat yuridis dari bentuk maupun substansinya, maka dari itu akan diuraikan terlebih dahulu beberapa hal mengenai Akta PPAT yaitu Akta Jual Beli itu sendiri.

Pada pasal 1457 KUHPerdakta pengertian jual beli adalah “Suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan”, dalam hal ini penjual dalam Akta Jual Beli adalah I Made Gede Pusna dan pembelinya adalah Tjahya Seputra Simon, yang keduanya telah sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk menyerahkan objek jual beli yaitu berupa sebidang tanah yang berdasarkan sertipikat Hak Milik nomor : 127/ Desa Cemagi, luas : 1380 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, serta Tjahya Seputra Simon selaku pembeli telah membayar dengan harga yang dijanjikan dengan bukti telah dibalik namakannya objek jual beli tersebut yang sebelumnya atas nama Ni Wayan Rundeh menjadi Tjahya Seputra Simon.

Dalam hal ini dikarenakan objek jual beli yaitu berupa Hak milik atas tanah, maka terdapat 3 (tiga) sifat jual beli menurut hukum pertanahan nasional dalam hal pemindahan hak, yaitu : terang, tunai dan riil, dikaitkan dengan adanya perjanjian jual beli dalam bentuk Akta Jual Beli maka bersifat terang dalam perjanjian ini bahwa para pihak, yaitu penjual dan pembeli disini mendatangi kantor PPAT, I Putu Sarjana Putra, S.H. untuk mengutarakan niat para pihak tersebut untuk melakukan jual beli sehingga tidak dianggap melakukan perbuatan hukum secara sembunyi-sembunyi. Bersifat tunai dalam perjanjian

ini telah diutarakan dalam Akta Jual Beli bahwa hak atas nama yang sebelumnya bernama Ni Wayan Rundeh telah berubah menjadi Tjahya Seputra Simon dengan sudah adanya pembayaran yang telah masing-masing pihak sepakati dalam hal harga yang ditaksir pada objek jual beli tanah berupa berupa sebidang tanah yang berdasarkan sertipikat Hak Milik nomor : 127/Desa Cemagi, luas : 1380 m2, terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tersebut. Dalam perjanjian juga telah dianggap memiliki sifat secara riil, yaitu bahwa pembeli yaitu Tjahya Seputra Simon telah menandatangani akta jual beli dan penjual yaitu I Made Gede Pusna selaku orang yang dipercayakan oleh kedua saudaranya yaitu I Ketut Sutardja selaku Penggugat 1 dan I Ketut Kariana, S.H. selaku Penggugat 2, yang diberikan kuasa untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah dalam dalam hal ini secara langsung I Made Gede Pusna beserta kedua saudaranya telah membubuhkan tanda tangan didalam Akta Jual Beli sebagai tanda persetujuannya.

Selain itu terdapat syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah yang terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu syarat materiil dan syarat formil, dalam syarat materiil, Penjual pada Akta Jual Beli ini adalah I Made Gede Pusna, yang berdasarkan kasus pada pengadilan adalah pihak yang tidak berhak walaupun dia adalah salah satu dari anak pewaris dari pemilik tanah yaitu Ni Wayan Rundeh, namun berdasarkan Pernyataan Silsilah Keluarga tertanggal 11 Juli 2008 yang menerangkan I Made Gede Pusna, sudah tidak bisa mewaris lagi dalam keluarga Ni Wayan Rundeh karena telah kawin keluar.

Maka yang sebenarnya berhak untuk melakukan Jual Beli adalah I Ketut Sutardja yaitu Penggugat 1 dan I Ketut Kariana, S.H. yaitu Penggugat 2, yang bukan lain adalah saudara kandung dari I Made Gede Pusna, namun karena kuasa dari saudaranya tersebut, I Made Gede Pusna dapat ikut hadir untuk menghadap Bersama-sama dengan pembeli untuk turut menandatangani Akta Jual Beli, namun sebagai orang yang dikuasakan, bukanlah salah satu pemilik yang sah.

Yang membuat I Made Gede Pusna juga tidak berhak melakukan proses pengalihan adalah karena adanya perbedaan kehendak dengan saudaranya yang merupakan sesama ahli waris yang sah dari Ni Wayan Rundeh sehingga I made Gede Pusna tidak berhak sebagai Pihak Penjual. Dikarenakan tidak berhaknya I Made Gede Pusna, maka Akta Jual Beli sepatutnya dianggap Batal Demi Hukum.

Sesuai bentuk perbuatan hukum atau bentuk formil dari perbuatan jual beli antara I Made Gede pusna dan Tjahya Seputra Simon disesuaikan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 95 angka 1 huruf a adalah berbentuk Akta Jual Beli yang merupakan produk dari PPAT yang maksud dari pembuatan akta PPAT tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 4, yaitu sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yaitu hak atas tanah hak milik, artinya Akta Jual Beli yang dibuat oleh para pihak adalah sebagai salah satu bukti benar bahwa jual beli terhadap peralihan hak atas tanah tersebut terjadi.

Berdasarkan Fungsi Akta Jual Beli yang dibuat oleh I Putu Sarjana Putra, S.H. selaku PPAT, dengan sempat beralihnya Hak milik atas tanah atas yang sebelumnya dari Ni Wayan Rundeh kepada Tjahya Seputra Simon, maka ketika Akta Jual Beli didaftarkan sebagai syarat sah terjadinya peralihan hak, kepala Kantor Pertanahan telah menerima akta PPAT salah satunya karena bentuknya yang telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, hal tersebut terlihat pada angka 5 pasal 96 yang dapat dipahami secara *a contrario*, dikarena Kepala Kantor Pertanahan tidak menolak akta dari PPAT, bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dimaksudkan sebagai Akta yang isinya memuat informasi bagi syarat pendaftaran tanah bagi beralihnya hak atas tanah yang sebelumnya milik dari Ni Wayan Rundeh kepada Tjahya Seputra Simon, maka fungsi Akta Jual Beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat 1 telah terpenuhi sehingga hal ini menjadi alasan mengapa akta PPAT mengalami cacat yuridis, yaitu karena selain bentuk perbuatan hukumnya yaitu aktanya berfungsi sebagai alat bukti dari suatu perbuatan hukum tertentu tersebut juga harus memenuhi fungsi kedua, yaitu harus menjadi syarat keharusan dari dapat didaftarkannya tanah hak tersebut, dalam hal ini adalah tanah pada

objek kasus putusan.

Berdasarkan Putusan pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn Dps, bahwa akibat dari tindakan I Made Gede Pusna yang telah menempatkan keterangan palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 553/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat secara melawan hukum atas perbuatan tersebut karena jelas dan dapat dibuktikan bahwa I Made Gede Pusna berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 554/Pid.B/2010/PN.Dps tanggal 02 September 2010, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 104/PID/2010/PT.DPS tanggal 24 November 2010 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :1476 K/PID/2011 dan atas putusan tersebut I Made Gede Pusna telah dihukum oleh Mahkamah Agung RI terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam suatu Akta Otentik”.

Bahwa peralihan obyek sengketa dari atas nama Ni Wayan Rundeh menjadi atas nama Tjahya Seputra Simon yang diproses dihadapan PPAT serta telah didaftarkan dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah merupakan suatu rangkaian persekongkolan dan tipu muslihat yakni: “Adanya Cacat Kehendak”; telah terjadi pemalsuan identitas dengan memberikan keterangan yang tidak benar dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT sehingga dalam Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum, untuk itu pengadilan memutuskan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 553/2005 tanggal 13 Desember 2005 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dinyatakan Batal Demi Hukum.

Pengadilan secara langsung menyebut dalam putusannya bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh I Putu Sarjana Putra, S.H. selaku PPAT termasuk Akta Otentik, maka bila dianalisis lebih lanjut mengenai apakah benar putusan yang dijatuhkan hakim tersebut atau tidak, maka pertama kita liat penjelasan pada bab sebelumnya yang telah dibahas, bahwa penipuan terjadi bila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak benar disertai akal cerdas atau tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya.

Pihak yang menipu bertindak aktif untuk menjerumuskan pihak lawan. Herlien Budiono juga menjelaskan bahwa penipuan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja disembunyikan atau tidak diungkap, tetapi juga bila suatu informasi yang keliru sengaja diberikan, atau bisa juga terjadi dengan tipu daya lainnya. , sesuai pada

kasus bahwa adanya penipuan dilakukan oleh ayah kandung I Gede Suarta dan I Nyoman Tri Jaya, I Made Gede Pusna yang memberikan keterangan palsu dengan tidak ikut serta memasukan penjelasan mengenai kehendak dari saudaranya, yaitu I Ketut Sutardja yaitu Penggugat 1 dan I Ketut Kariana, S.H. yaitu Penggugat 2.

Dalam hal penipuan ini, jarang terjadi bahwa si pelaku hanya melakukan kebohongan suatu hal, melainkan ia melakukan suatu rangkaian kebohongan. Untuk menetapkan dan membuktikan adanya hubungan kausalitas antara penipuan dan dilakukannya perbuatan hukum berupa membuat persetujuan, harus dapat ditunjukkan bahwa tanpa adanya penipuan itu, persetujuan untuk membuat perjanjian tidak akan pernah dilakukan, yaitu dengan perbuatan yang dilakukan oleh I Made Gede Pusna dengan selain menipu dengan memberikan keterangan palsu baik kedalam akta maupun kepada saudaranya sehingga dari awal kesepakatan antara mereka telah terlanggar, ia juga telah menipu PPAT dengan tidak menjelaskan bahwa ternyata ia sudah kawin keluar sehingga hal itu menyebabkan I Made Gede Pusna tidak lagi berwenang untuk menjual harta warisan hak milik saudara-saudaranya. Hal ini menjadi alasan yang tepat bahwa karena ketidakwenangan I Made Gede Pusna untuk menjual tersebut menyebabkan diputuskan Batal Demi Hukum, maka disini penipuan yang menjadi sebab di putuskan Batal Demi Hukum adalah karena I Made Gede Pusna menipu PPAT bahwa ternyata dia telah kawin keluar dan tidak memiliki hak untuk menjual secara pribadi tanpa diketahui para saudaranya secara kehendak.

Implikasi dari diputuskannya Batal Demi Hukum terhadap putusan tersebut dikaitkan dengan adanya cacat yuridis pada Akta Jual Beli maka berakibat perbuatan hukum yang dilakukan yaitu jual beli tidak mempunyai akibat hukum, yaitu sejak I Made Gede Pusna dan Tjahya Seputra Simon sepakat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT, yaitu I Putu Sarjana Putra, S.H. untuk membuat Akta Jual Beli Nomor : 553/2005 tanggal 13 Desember 2005 dianggap tidak pernah lahir meskipun telah didaftarkan sebelumnya, sehingga hal itu berimplikasi pada Kantor Pertanahan yang diharuskan untuk mengembalikan hak atas tanah dikarenakan sebelumnya telah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan Badung, yang semula milik para penggugat dan saat ini atas nama Tjahya Seputra Simon dikembalikan seperti semula yaitu kepada atas nama Ni wayan Rundeh, orang tua dari ahli waris, yaitu saudara dari ayah tergugat 1 dan tergugat 2.

## **Kesimpulan**

Bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh I Putu Sarjana Putra, S.H, sebagai PPAT merupakan suatu alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yaitu peralihan hak atas tanah hak milik dengan proses jual beli, sedangkan fungsi akta PPAT yaitu merupakan syarat pendaftaran agar peralihan hak atas tanah yaitu tanah berdasarkan sertipikat Hak Milik nomor : 127/ Desa Cemagi, luas : 1380 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat didaftarkannya pada kantor pertanahan sehingga proses peralihan hak dapat terlaksana sesuai dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah.

Implikasi dari cacat yuridis akta PPAT pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2018/Pn.Dps maka berakibat perbuatan hukum yang dilakukan antara I Made Gede Pusna dan Tjahya Seputra Simon, yaitu jual beli tidak mempunyai akibat hukum, dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh I Putu Sarjana Putra, S.H., dianggap tidak pernah lahir meskipun telah didaftarkan sebelumnya, sehingga hal itu berimplikasi pada kantor pertanahan yang mengharuskan untuk mengembalikan hak atas tanah dari atas nama Tjahya Seputra Simon dikembalikan kepada atas nama Ni Wayan Rundeh dikarenakan sebelumnya telah didaftarkan oleh kantor pertanahan menjadi kembali seperti semula sebelum Akta Jual Beli tersebut lahir.

## **Saran**

Sebaiknya pemerintah segera membentuk Undang Undang khusus berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sampai saat ini peraturan mengenai PPAT hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah yaitu PP Nomor 24 Tahun 2016, sehingga dengan dibentuknya Undang Undang khusus bagi PPAT berimplikasi pada kepastian perlindungan karena banyaknya kasus yang lebih sering menjerat PPAT, Sampai saat ini Undang Undang Pokok Agraria tidak secara eksplisit menjelaskan dan menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai tanah, hal ini menyebabkan kurangnya perlindungan bagi PPAT karena kurang kuatnya perundang-undangan yang dapat melindungi PPAT, sehingga dengan dibentuknya UU khusus mengenai PPAT nantinya akan mempengaruhi kepastian hukum bagi PPAT sebagai pejabat umum.

PPAT dalam menjalankan tugas lebih baik teliti memeriksa terlebih dahulu identitas dari para pihak yang akan melakukan Perbuatan hukum pengalihan hak atas

tanah agar tidak melanggar ketentuan syarat materiil jual beli hak atas tanah, seperti apabila pihak penjual mengatakan dipercayakan untuk mengurus sertifikat berupa objek jual beli tanahnya, maka PPAT meminta bukti baik berupa bukti surat kuasa dengan dibubuhi tandatangan dan maksud tujuan yang jelas, atau dengan mendatangkan saksi saksi minimal 2 sebagai saksi penghadap dalam akta untuk menjelaskan kebenaran dari identitas dan maksud tujuan pembuatan akta sehingga tidak meminimalisir kemungkinan adanya tipu muslihat sehingga tidak ada cacat kehendak.

### **Daftar Pustaka**

- Budiono, Herlien. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Harsono, Boedi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional., Cet. 3. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- HS, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis. Ed.1 Cet. 4. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No.24 tahun 2016, LN No.120 Tahun 2016, TLN No.5893
- J. Satrio. Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung. 1996.
- Mamudji, Sri, et al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mulyadi, Lilik. Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 92/Pdt.G/2018/PN. Dps
- Soerodjo ,Irawan, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Surabaya: Arloka, 2003.
- Sutantio, Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik. Bandung: Mandar Maju, 2005.

