

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

Sri Purwanti
(Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS)
Email : sri_purwanti71@yahoo.com.

Mulyoto
(Dosen Luar Biasa Fakultas Hukum
Universitas Sebelas Maret Surakarta)

Abstract

The aim of this study is to legal consequences of making the deed of sale and purchase of land not in accordance with the procedure making the deed of PPAT. The method of juridical approach used is empirical research with prescriptive specifications and data sources used are primary and secondary data. Collecting data is done by doing library research and field study and then after the data were analyzed conclusion is by using the method of inductive thinking. Based on this research found that, the legal effect of making the deed of sale and purchase of land not in accordance with procedures for making the deed of PPAT is: PPAT can be dishonorably discharged, PPAT deed degraded the strength of proof becomes deed under hand and third parties may utilize it to its interests .

Keywords: *PPAT deed, legal effect, the procedures for making*

Abstrak

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Dipakai metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian preskriptif dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan datanya dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian setelah data selesai dianalisis ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah : PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat, akta PPAT terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan dan pihak ketiga dapat memanfaatkan hal ini untuk kepentingannya.

Kata Kunci: akta PPAT, akibat hukum, tata cara pembuatan

A. Pendahuluan

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam pasal 3 adalah :

Pendaftaran tanah bertujuan :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan

perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- b. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tata cara pembuatan akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dengan menggunakan formulir yang disediakan yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/Ka.BPN 3/1997). Perkembangan selanjutnya, lahirlah payung hukum baru yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 Tahun 2012 (Perka BPN 8/2012), mengenai PPAT yang dalam jabatannya membuat desain sendiri akta-akta yang berhubungan di Pertanahan.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Dengan lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka pendaftaran tanah berubah menjadi sistem pendaftaran hak (*registration of title*) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yang antara lain berbunyi :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 29 ayat 1 dan 2

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok 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 ini.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah) (Saleh Adiwinata, 1980:21-30)

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun.

Berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yakni syarat formil dan syarat materil. Adapun syarat formil dari tata cara pembuatan akta PPAT.

Syarat Formil

Dalam hal pembuatan akta PPAT, terdapat tahapan-tahapan yang harus dilakukan

oleh PPAT yaitu:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.
2. Penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan Ketentuan formil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT ini pada substansinya adalah sama, dan Penulis lebih menitik beratkan pada pengaturan yang diatur pada PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena lebih memiliki relevansi secara yuridis. harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.
3. Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.”
5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
8. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”
9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar.
10. Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan.
11. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Syarat Materil.

Mengemukakan bahwa syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah, antara lain sebagai berikut :

- 1) membeli berhak membeli tanah yang

bersangkutan.

- 2) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum Hukum non doktrinal termasuk dalam penelitian Sosiologis Empiris yang di dukung dengan data sekunder berupa laporan-laporan yang diperoleh di lokasi penelitian serta bahan pustaka lainnya. Penelitian hukum empiris ini dilakukan melalui observasi dan wawancara mendalam (*in depth interview*) dengan para responden dan narasumber yang berkompeten dan terkait dengan masalah yang diteliti (objek yang diteliti), untuk mendapatkan data primer dan akan dilakukan pula dengan studi kasus.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif-analitis. Data diskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Soerjono Soekanto, 1986:250) Metode penelitian kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, kasuistis sifatnya, namun mendalam, total menyeluruh, dalam arti tidak mengenal pemilihan-pemilihan gejala secara konseptual ke dalam aspek-aspeknya yang eksklusif (disebut *variabel*). Metode kualitatif dikembangkan untuk mengungkap gejala-gejala kehidupan masyarakat itu sendiri dan diberi kondisi mereka tanpa diintervensi oleh peneliti atau naturalistik (Burhan Ashofa, 1996:54)

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tentang akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, haruslah dibedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang dituangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya tetapi perjanjian jual beli di antara para pihak adalah tetap sah sepanjang syarat-syarat perjanjian jual belinya

terpenuhi.

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual beli sebagai berikut,

1. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar, akibat hukumnya adalah :
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran).
2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta), akibat hukumnya adalah :
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) 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: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai

- PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya..
- b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, akibat hukumnya adalah:
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.
 4. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan, akibat hukumnya adalah:
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. Bagi pembeli terdapat resiko sertipikat diblokir atau sertipikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.
 5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah:
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) 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: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena: a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3))
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 6. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah:
 - a. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, akibat hukumnya adalah:
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) 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: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan)

b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain (Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah:(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal : a. jual beli adalah harga transaksi.

D. Kesimpulan

Kesimpulan dapat ditarik adalah bahwa secara formil faktor yang dapat menyebabkan akta PPAT menjadi cacat hukum, apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 95-102 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdata, maka akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT, baik disengaja maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPAT bersangkutan

Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.

b. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan.

c. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta

tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

E. Saran

Berdasarkan kajian dan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

Sebagai PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah.

PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

Bagi para pihak sebaiknya mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Daftar Pustaka

- A P, Perlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung. Mandor Maju.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung. Alumni.
- Bambang Sunggono. 1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indoneisa*. Jakarta. Djambatan.
- Bruggink. J.J.H. 1999. *Refleksi Tentang Hukum* (alih bahasa: B. Arief Sidharta). Bandung, Citra Aditya Bakti.
- C.S.T. Kansil, 1989. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka.
- Delissa A. Rigway dan Mariya A. Thalib, Globalization and Development: Free Trade, Foreignn Aid, Investment and The Rule of Law". Artikel pada *California Wesatern International Law Journal*. Vol. 33 Spring 2003.
- Fred Thomson & Hugh. T. Miller. 2003. New Public Management and Bureaucracy versus Business Values and Bureaucracy, artikel pada *International Review od Public Personnel Administration*, Vo. 23. No. 4
- Endang Suhendar, 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Rineka Cipta.
- HB. Sutopo, 1999. *Metode Penelitian Kualitatif I. Karakteristik dan Aplikasi Tehniknya*, Surakarta.
- Herman Bakir. 2005. *Kastil Teori Hukum*. Klanten : PT. Indeks Kelompok Gramedia
- Johny Ibrahim, 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*. Bandung. Alumni
- Khudzaifah Dimyanti. 2004. *Teorisasi Hukum. Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Surakarta : Muhammadiyah University Press.
- Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi. 2004. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Maria Farida Indrati, 2007. *Ilmu Perundang-Undangan I*. Yogyakarta. Kanisius
- Otje Salman & Anthon F. Susanto, Memahami teori hukum, Jakarta Gramedia,
- Satjipto Rahardjo. 2007. *Membedah Hukum Progresif*. Jakarta: Buku Kompas.
- Setiono. 2002. "Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum". *Diktad*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS.
- _____. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta : Program Pascasarjana UNS.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soetandyo Wognjosebroto. 2002. *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa
- Sutrisno Hadi. 1989. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surakarta: UNS Press.
- Sudargo Gautama, 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta. Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press.
- Winarno Surakhmad. 1990. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Yogyakarta: Transito.
- www.tanahkoe.tripod.com; (14 Desember 2015 pukul 16.36)