

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum yang mendasarkan berbagai macam aspek kehidupan berbangsa dan bernegara pada prinsip-prinsip hukum sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam setiap aspek kehidupan masyarakatnya, Indonesia mengedepankan pentingnya supremasi hukum termasuk dalam menjamin hak-hak warga negara dan tentunya menciptakan rasa keadilan, kepastian hukum serta perlindungan hukum yang berkelanjutan. Prinsip ini menjadi landasan utama dalam penyelenggaraan pemerintahan dan interaksi sosial dalam masyarakat. Hal ini menjadi tanda bahwa hukum tidak hanya hadir sebagai seperangkat norma yang mengatur, hukum sebagai sumber instrumen yang menjamin ketertiban, kesejahteraan, dan perlindungan terhadap hak-hak individu.

Dalam konteks penegakan hukum, keberadaan hukum yang efektif dan berfungsi dengan baik menjadi kebutuhan mendasar guna memberikan jaminan perlindungan terhadap setiap warga negara. Hukum tidak boleh hanya bersifat normatif di atas kertas, tetapi harus dapat diterapkan secara konkret dalam kehidupan sehari-hari agar dapat memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan yang nyata. Oleh karena itu, kepastian hukum merupakan elemen krusial yang berfungsi untuk menjamin bahwa setiap warga negara memiliki hak yang diakui,

dihormati, serta dilindungi oleh negara dari segala bentuk ancaman maupun pelanggaran terhadap hak-haknya.

Di era modern yang semakin kompleks, tantangan dalam implementasi hukum semakin meningkat, terutama dalam aspek perlindungan hak-hak warga negara. Berbagai dinamika sosial, politik, dan ekonomi menuntut agar hukum dapat beradaptasi dengan perkembangan zaman tanpa mengabaikan prinsip dasar keadilan dan kepastian hukum. Dalam praktiknya, keberadaan hukum sering kali menghadapi tantangan dalam penerapannya, baik dari aspek regulasi yang belum sepenuhnya komprehensif maupun upaya dari berbagai pihak yang mencoba untuk menyalahi atau menyelewengkan hukum demi kepentingannya pribadi.

Sebagai negara hukum, Indonesia menempatkan supremasi hukum sebagai landasan utama dalam kehidupan berbangsa dan bernegara untuk menjamin kepastian hukum, keadilan serta perlindungan hak-hak warga negara. Hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi harus diterapkan secara nyata agar efektif dalam menghadapi dinamika sosial, politik, dan ekonomi yang terus berkembang. Tantangan dalam implementasi hukum menuntut adaptasi tanpa mengabaikan prinsip keadilan, sementara tujuan akhirnya tetap berorientasi pada kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, menjadi tonggak penting dalam sejarah politik hukum agraria nasional. Produk hukum ini lahir sebagai wujud tekad politik yang kuat untuk membongkar sistem penguasaan tanah

bercorak kolonial yang selama ini menimbulkan kesengsaraan bagi rakyat.¹ Melalui UUPA 1960, pemerintah berupaya menciptakan struktur penguasaan dan pemanfaatan tanah yang lebih adil dan merata, dengan menekankan asas keadilan sosial serta kepentingan nasional. Kebijakan ini tidak hanya bertujuan untuk menghilangkan dominasi kepemilikan tanah oleh segelintir pihak, tetapi juga memastikan pengelolaan tanah dapat dilakukan secara optimal demi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.²

Sebagai aset yang bernilai strategis, tanah diakui dalam Pasal 1 angka (1) UUPA sebagai milik bersama seluruh rakyat Indonesia, dengan negara bertindak sebagai pengelola untuk sebesar-besarnya kepentingan rakyat. Lebih lanjut, Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus mengandung fungsi sosial, yang menjadi prinsip utama dalam pengelolaan dan pemanfaatannya.³

Namun, dalam praktiknya, prinsip ini sering kali terabaikan akibat berbagai faktor, seperti keserakahan, ketimpangan kepemilikan, dan rendahnya kesadaran akan solidaritas sosial. Akibatnya, muncul berbagai konflik agraria yang memperlihatkan benturan kepentingan antara individu, masyarakat, dan negara. Ketimpangan dalam penguasaan tanah ini tidak hanya menimbulkan ketidakadilan sosial, tetapi juga berpotensi menghambat pembangunan yang berkeadilan. Jika ditelusuri lebih dalam, permasalahan ini tidak hanya bersumber dari faktor ekonomi atau sosial, tetapi juga dari aspek hukum, termasuk ketidaktepatan regulasi,

¹ Isnaini, *et.al*, *Hukum Agraria :Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima, 2022), hal 9

² *Ibid*, hal 10

³ Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia), hal 129

kelemahan kelembagaan, serta lemahnya penegakan hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah.⁴ Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih tegas dan berkeadilan guna memastikan tanah benar-benar berfungsi sebagai instrumen kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam mewujudkan terciptanya kepastian hukum pemerintah mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendaftaran tanah ini dilakukan dengan tujuan untuk mengakui dan mencatat hak-hak atas tanah secara hukum, sehingga dapat mencegah potensi sengketa serta memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya⁵. Proses ini berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi pedoman utama dalam pelaksanaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Dalam hal administrasi pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditunjuk sebagai lembaga yang berwenang untuk mengelola dan menyelenggarakan pendaftaran tanah.⁶ BPN memiliki peran penting dalam memastikan setiap proses administrasi pertanahan berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Di setiap wilayah kabupaten atau kota, tugas BPN dilaksanakan oleh unit kerja yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dalam pelaksanaannya, BPN juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait peralihan

⁴ *Ibid.* hal 207

⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), hal 9

⁶ Isnaini, *et.all*, *Hukum Agraria :Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima, 2022), hal 51

hak atas tanah serta perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen penting yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah, sehingga membantu menciptakan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.⁷

Pejabat pembuat akta tanah atau PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka (1) yang memberikan pengertian yakni “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah Susun.” Dalam hal ini ketentuan mengenai akta otentik lebih lanjut telah diatur dalam Pasal 1868 KUH perdata di mana akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna serta tentu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.⁸

PPAT memiliki kewenangan untuk melakukan berbagai perbuatan hukum terkait hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum tersebut meliputi transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, hingga pemasukan hak atas tanah ke dalam perusahaan atau inbreng. Selain itu, PPAT juga berwenang untuk menangani pembagian hak bersama, serta memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai

⁷ Arie Sukanti Hutagalung, *op. cit.* hal 15

⁸ Isnaini, *op. cit.* hal 80

atas tanah yang berstatus Hak Milik. Kewenangan lainnya mencakup pemberian Hak Tanggungan serta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.⁹

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus bertindak secara profesional, objektif, dan tidak memihak agar kepentingan semua pihak dalam transaksi dapat terjamin dengan adil. Independensi PPAT menjadi aspek penting dalam menjamin bahwa mereka tidak memiliki kepentingan pribadi yang dapat mempengaruhi proses transaksi. Hal ini bertujuan untuk menjaga integritas profesi serta memastikan bahwa semua tindakan yang dilakukan berada dalam koridor hukum yang berlaku.

Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab dalam memverifikasi keabsahan dokumen yang diperlukan dalam suatu transaksi, termasuk sertifikat tanah, identitas para pihak, serta dokumen pendukung lainnya yang dapat membuktikan legalitas perbuatan hukum yang dilakukan. Proses verifikasi ini penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari yang dapat timbul akibat dokumen yang tidak valid atau adanya cacat hukum dalam transaksi.

Lebih lanjut, PPAT juga memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan yang komprehensif kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi. Penjelasan ini mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, prosedur yang harus diikuti,

⁹ *ibid*

serta risiko hukum yang mungkin timbul. Dengan adanya informasi yang jelas, para pihak dapat membuat keputusan yang lebih sadar dan terhindar dari potensi permasalahan hukum di masa depan.¹⁰ Dalam hal ini, peran PPAT bukan hanya sebagai pejabat yang membuat akta, tetapi juga sebagai pihak yang memastikan bahwa transaksi yang dilakukan telah memenuhi prinsip kehati-hatian, keadilan, dan kepastian hukum.

Dalam konteks perbuatan hukum tertentu yang dalam hal ini penulis kaji berfokus pada jual beli yang mana berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata yaitu berkaitan dengan jual beli, pasal 1457 KUH Perdata mengatur terkait jual beli dengan pengertian yakni “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.¹¹

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam setiap transaksi terkait hak atas tanah, karena berfungsi sebagai bukti autentik yang sah secara hukum dalam proses peralihan, pemindahan, atau pembebanan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Selain sebagai dokumen administratif, akta PPAT juga menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mencatat perubahan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kewenangan PPAT untuk membuat akta tersebut, khususnya akta jual beli, secara eksplisit diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

¹⁰ Fara Salsabila, “Penyuluhan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta yang Dibuatnya”, Jurnal Ilmiah Nusantara Vol.2, No.2, 2025, hal. 496

tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum yang dapat dibuatkan akta oleh PPAT antara lain akta jual beli.

Dalam proses peralihan hak atas tanah, seperti dalam transaksi jual beli, terdapat prinsip hukum yang harus dipatuhi, yaitu prinsip terang dan tunai. Prinsip "terang" mengharuskan transaksi dilakukan secara resmi di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, sehingga memberikan kepastian hukum terhadap transaksi tersebut dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Sementara itu, prinsip "tunai" menegaskan bahwa pembayaran atas tanah yang diperjualbelikan harus dilakukan secara penuh pada saat perjanjian dilakukan, sehingga hak kepemilikan dapat langsung beralih kepada pembeli tanpa adanya ketidakpastian mengenai status kepemilikan.

Selain memastikan kepatuhan terhadap prinsip terang dan tunai, PPAT juga bertanggung jawab dalam melakukan verifikasi terhadap keabsahan dokumen-dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, bukti pembayaran, serta identitas para pihak yang bertransaksi. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, tidak dibebani hak lain yang belum diberitahukan, serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya memiliki fungsi sebagai alat bukti autentik, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjamin legalitas serta keamanan dalam transaksi hak atas tanah.

Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik, PPAT juga memiliki kewajiban untuk memberikan pemahaman yang jelas kepada

para pihak terkait dengan konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang mereka lakukan. PPAT harus memastikan bahwa para pihak memahami hak dan kewajiban mereka serta potensi risiko yang mungkin timbul dari transaksi yang dilakukan. Dengan adanya pemahaman ini, para pihak dapat bertindak dengan lebih hati-hati dan tidak dirugikan akibat ketidaktahuan atau kesalahan dalam prosedur hukum. Oleh karena itu, peran PPAT dalam transaksi hak atas tanah tidak hanya sebatas pembuatan akta, tetapi juga dalam menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, PPAT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan serta kepastian hukum terhadap transaksi pertanahan yang dilakukan masyarakat. Sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik mengenai hak atas tanah, PPAT bertanggung jawab untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum guna mencegah terjadinya sengketa dan praktik ilegal dalam transaksi seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, serta tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah dan bangunan di atasnya. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, PPAT wajib mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kode etik profesi yang mengikat, sehingga setiap transaksi pertanahan dapat berjalan dengan sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Secara prosedural, PPAT tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan dasar hukum utama dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Peraturan ini mengatur tentang tata cara pendaftaran tanah pertama kali,

pemeliharaan data pendaftaran tanah, hingga pembuatan akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga harus memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan dalam pembuatan akta telah lengkap dan sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak dan dicatat dalam daftar akta PPAT. Selain itu, PPAT berkewajiban menyampaikan salinan akta kepada Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu yang telah ditentukan agar proses pendaftaran tanah dapat berjalan sesuai prosedur.

Selain tunduk pada regulasi tersebut, PPAT juga harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini memberikan pedoman mengenai kewajiban PPAT dalam melaksanakan tugasnya secara profesional, termasuk standar kerja, kewajiban pelaporan, serta mekanisme pengawasan dan sanksi bagi PPAT yang melanggar ketentuan hukum atau kode etik profesinya. Dalam peraturan ini, disebutkan bahwa setiap PPAT memiliki tanggung jawab untuk menyusun, menyimpan, dan mengelola akta-akta yang dibuatnya dengan benar serta tidak menyalahgunakan jabatannya untuk kepentingan pribadi atau pihak lain yang dapat merugikan kepentingan hukum masyarakat.

Tak hanya itu, PPAT juga wajib menaati kode etik profesi yang diatur dalam Peraturan Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagaimana yang diatur dalam lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal

24 April 2017. Kode etik ini mengatur norma-norma yang harus dipatuhi oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya, termasuk kewajiban menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme dalam pembuatan akta otentik. PPAT dilarang melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan benturan kepentingan, memberikan keterangan yang tidak benar dalam pembuatan akta, atau terlibat dalam praktik-praktik yang bertentangan dengan hukum, seperti pemalsuan dokumen, penyuapan, atau tindakan lain yang dapat merusak kredibilitas profesi.

Jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kode etik profesi, maka PPAT dapat dikenakan berbagai jenis sanksi, baik dalam bentuk sanksi administratif maupun sanksi pidana, tergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan.¹² Sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar dapat berupa peringatan tertulis, pembekuan sementara izin praktik, hingga pencabutan izin jabatan sebagai PPAT. Pencabutan izin ini dapat dilakukan apabila PPAT terbukti melakukan pelanggaran berat yang berpotensi merugikan masyarakat dan menyalahi prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Di sisi lain, jika pelanggaran yang dilakukan menyangkut tindak pidana, seperti pemalsuan dokumen pertanahan, penipuan dalam transaksi tanah, atau keterlibatan dalam tindak pidana, maka PPAT dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹³

Oleh karena itu, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan serta kode etik profesi merupakan hal yang mutlak bagi setiap PPAT guna menjaga

¹² Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal* Vol.3, No.1, 2019, hal. 93

¹³ *Ibid.* hal.89

integritas, profesionalisme, serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan. Dengan adanya pengawasan ketat dari Kementerian ATR/BPN dan organisasi profesi seperti IPPAT, diharapkan seluruh PPAT dapat menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab serta berkontribusi dalam menciptakan sistem administrasi pertanahan yang transparan dan berkeadilan.

Namun demikian, meskipun telah banyak instrumen yang mengatur tentang bagaimana PPAT harusnya bertindak tetap saja dalam praktiknya masih terdapat PPAT yang menjalankan tugas jabatan tidak sesuai dengan apa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga dengan kelalaian tersebut tentu pada akhirnya dapat merugikan pihak pihak yang terkait dalam akta tersebut.

Pada praktik jual beli tanah seringkali muncul permasalahan hukum salah satunya adalah ketika jual beli digunakan sebagai kedok untuk kepentingan pelunasan utang piutang. pada situasi ini, akta jual beli dibuat di hadapan PPAT tetapi sebenarnya tanah tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman utang piutang. Apabila mengacu kepada ketentuan perundang-undangan seharusnya hal ini dijalankan melalui mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kepastian pada kreditor bahwa apabila debitor gagal memenuhi kewajiban utangnya maka, tanah yang dijaminakan dapat dijual melalui lelang untuk melunasi utangnya bukan melalui akta jual beli dan tanah yang dijaminakan berpindah kepemilikan kepada kreditor.

Berdasarkan hal tersebut, penulis bermaksud untuk mengkaji lebih lanjut berkaitan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor: 3507K/PDT/2023 Adapun kasus posisi atau rangkaian kronologinya adalah sebagai berikut :

Pada tahun 2016, terjadi perselisihan yang melibatkan Penggugat, Tergugat, dan objek sengketa berupa dua bidang tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 seluas 68 m² dan Nomor 682 seluas 94 m² atas nama Retno Probowati, yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu. Konflik ini berakar dari hubungan utang-piutang yang kemudian berkembang menjadi sengketa jual beli tanah.

Awalnya, Penggugat meminjam uang sejumlah Rp350.000.000 dari Tergugat III dengan kesepakatan pengembalian sebesar Rp430.000.000 dalam waktu lima bulan. Sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Penggugat menyerahkan dua sertifikat tanah (SHM Nomor 681 dan 682) kepada Tergugat III. Hubungan ini murni bersifat utang-piutang tanpa ada niat awal untuk menjual tanah. Dalam kesepakatan awal, jangka waktu pengembalian utang tersebut ditetapkan selama lima bulan dengan klausul untuk “membeli kembali” pada perjanjian tersebut. Namun, setelah jatuh tempo, Penggugat mengalami kesulitan ekonomi yang menyebabkan ketidakmampuannya untuk melunasi utang sesuai dengan perjanjian.

Namun, di kemudian hari, Tergugat III mengatur pertemuan di rumahnya yang juga dihadiri oleh Tergugat IV selaku pembeli tanah. Dalam pertemuan tersebut, Penggugat bersama suaminya diminta untuk menandatangani beberapa dokumen berupa blanko yang telah disiapkan sebelumnya. Penggugat menyatakan

bahwa dokumen tersebut ditandatangani tanpa pembacaan maupun penjelasan resmi mengenai isinya dan tanpa kehadiran langsung PPAT (Tergugat I), yang bertugas untuk memeriksa serta menjelaskan maksud dan tujuan dari dokumen yang ditandatangani.

Berdasarkan dokumen yang telah ditandatangani dalam pertemuan itu, Tergugat I, selaku PPAT, menerbitkan dua Akta Jual Beli, yaitu Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016. Kedua akta tersebut menjadi dasar peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat IV. Dalam proses ini, Tergugat IV mengaku telah membayar Rp430.000.000 kepada Tergugat III atas dasar kuasa dari Penggugat.

Penggugat kemudian menggugat para Tergugat karena merasa dirugikan oleh tindakan yang dilakukan. Penggugat berargumen bahwa penerbitan Akta Jual Beli oleh Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Menurut Penggugat, tidak ada penjelasan langsung dari PPAT mengenai isi dokumen, dan penandatanganan dokumen dilakukan dalam kondisi tanpa pemahaman yang cukup. Selain itu, Penggugat menegaskan bahwa hubungan hukumnya dengan Tergugat III hanyalah utang-piutang, bukan jual beli.

Di sisi lain, Tergugat III dan Tergugat IV berdalih bahwa hubungan hukum yang terjadi merupakan jual beli yang sah. Mereka menyatakan bahwa pembayaran sebesar Rp430.000.000 telah dilakukan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III, dan hal tersebut dianggap sebagai penyelesaian transaksi jual beli. Tergugat I selaku PPAT juga menyatakan bahwa penerbitan akta telah dilakukan sesuai prosedur.

Sengketa ini kemudian dibawa ke pengadilan. Dalam proses persidangan, Penggugat meminta agar kedua Akta Jual Beli dinyatakan batal demi hukum dan agar tanah yang menjadi objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat. Penggugat menilai bahwa tindakan para Tergugat merupakan rekayasa dan bentuk perbuatan melawan hukum. Sementara itu, Tergugat III dan Tergugat IV tetap bersikeras bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sah secara hukum.¹⁴

Hal ini menjadi menarik karena dalam putusan ini terdapat dua hal yang akan penulis kaji yakni terkait dengan kesalahan prosedur PPAT dalam membuat akta jual beli dan yang kedua adalah berkaitan dengan pembuatan akta jual beli sebagai jaminan dari utang piutang yang berakhir dengan dua akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dibatalkan oleh majelis hakim dan dikembalikan kepada penggugat, berdasarkan hal tersebut maka peneliti merumuskan judul

“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3507K/PDT/2023)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian mengenai hal di atas, maka dapat di rumuskan 2 permasalahan pokok yaitu :

1. Apa akibat hukum dari batalnya akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap para pihak?

¹⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507K/PDT/2023

2. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang didasarkan pada perjanjian utang piutang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507K/PDT/2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah diatas, maka dapat dicapai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli yang didasarkan pada utang piutang

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

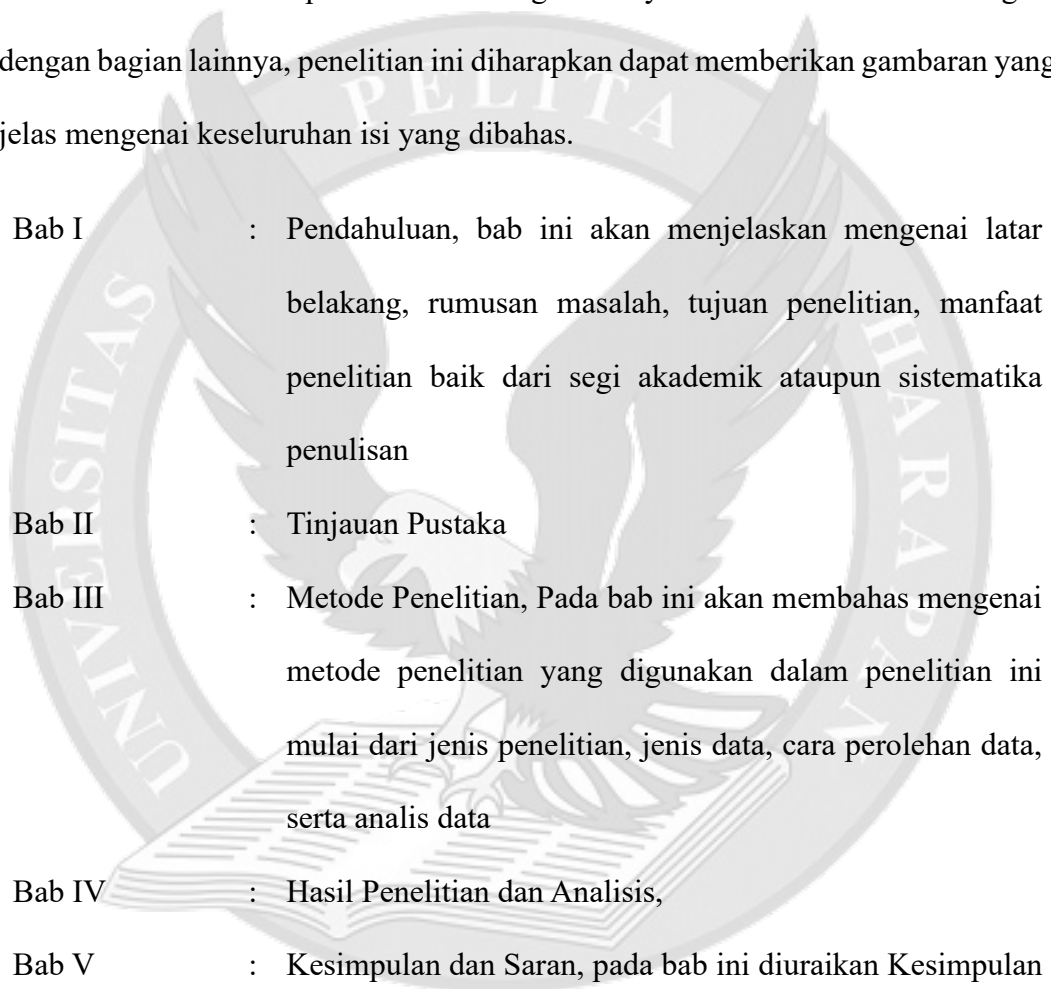
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum kenotariatan. Penelitian ini menambah wawasan terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya dan memberikan perspektif mengenai tanggung jawab dalam pembuatan akta jual beli.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pedoman untuk menjalankan tugas dengan menerapkan prinsip kehati-hatian guna mencegah risiko hukum yang terjadi di masa mendatang dalam pembuatan Akta Jual Beli.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disusun secara sistematis agar setiap bagian saling berhubungan dan membentuk satu kesatuan yang utuh. Oleh karena itu, sistematika penulisan ini dirancang untuk memudahkan pembaca dalam memahami alur serta isi pembahasan. Dengan adanya keterkaitan antara satu bagian dengan bagian lainnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi yang dibahas.

- 
- Bab I : Pendahuluan, bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian baik dari segi akademik ataupun sistematika penulisan
- Bab II : Tinjauan Pustaka
- Bab III : Metode Penelitian, Pada bab ini akan membahas mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini mulai dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, serta analisis data
- Bab IV : Hasil Penelitian dan Analisis,
- Bab V : Kesimpulan dan Saran, pada bab ini diuraikan Kesimpulan beserta saran sehubungan dengan hasil dari penelitian ini