

**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI PPAT ATAS SERTIFIKAT
HAK MILIK NOMOR 710/DESA KUTA
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR
NOMOR 35/PDT/2021/ PT. DPS)
*LEGAL CERTAINTY OF A PPAT DEED OF SALE AND PURCHASE OVER
CERTIFICATE OF OWNERSHIP NO. 710/KUTA VILLAGE
(AN ANALYSIS OF THE DENPASAR HIGH COURT DECISION NO.
35/PDT/2021/PT DPS)***

**Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis :raihandaffi07@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
doktortonysh@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Siregar, Raihan Daffi Nauli, Hasim Purba dan Tony. *Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Kepastian hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi aspek penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah. Kajian ini menelaah Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS dengan metode yuridis normatif dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan formal oleh PPAT menyebabkan akta dinyatakan tidak sah dan menghilangkan kepastian hukum. Selain itu, pertanggungjawaban PPAT mencakup aspek administratif dan perdata, sehingga kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi hal yang esensial.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Kepastian Hukum, PPAT

ABSTRACT

Legal certainty in the preparation of Sale and Purchase Deeds (AJB) by Land Deed Officials (PPAT) is a crucial aspect in ensuring the validity of land rights transfers. This study examines Certificate of Ownership No. 710/Kuta Village based on the Denpasar High Court Decision No. 35/PDT/2021/PT DPS using a normative juridical method and statutory approach. The results indicate that violations of formal requirements by PPAT result in the deed being declared invalid and undermine legal certainty. Furthermore, PPAT liability includes both administrative and civil aspects, making compliance with legal procedures essential to ensure the validity and legal certainty of a deed.

Keywords: Legal Certainty, PPAT, Sale and Purchase Deed

A. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan: “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pemikiran filosofis tentang aturan agraria didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menggantikan Undang-Undang Hindia Belanda pada saat itu karena dianggap tidak menghormati hak asasi manusia dan mengandung elemen kapitalisme. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan sebagai dasar untuk pembentukan hukum agraria nasional dengan tujuan meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan dan keadilan bagi negara dan rakyat secara keseluruhan, menyederhanakan pengaturan hukum pertanahan dan memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi rakyat.¹

Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris diberikan kewenangan terhadap pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini menganalisa Akta Otentik salah satunya adalah akta jual beli. Notaris di sini diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam kehidupan bermasyarakat notaris sangat dipercaya sebagai seorang pejabat khusus yang ahli dibidang perdata, khususnya di bidang kenotariatan. Maka dalam menjalankan profesinya seorang notaris dituntut untuk bertanggungjawab atas semua akta yang telah dibuatnya. Secara umum notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa notaris tidak wajib merahasiakan dan memberi keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut, dengan demikian, batasannya hanya undang-undang yang dapat memerintahkan notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan, pernyataan yang diketahui notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud. Tindakan seperti ini merupakan suatu kewajiban notaris berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (2) dan pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris.²

¹ Agustri Purwandi, dkk., *Tinjauan Yuridis Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014*, Unira Law Journal, Vol.2, No.2 (2024).

² Andi Ismayana Wahid dan Firman Tongke, *Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Pembuatan Akta Jual Beli*, Prosiding SISFOTEK VII (2023).

Jual beli merupakan salah satu cara untuk mengalihkan hak atas tanah yang telah ada sejak jaman dahulu dan telah diatur oleh hukum adat dengan menggunakan prinsip “Terang dan Tunai”. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang terdiri dari:

1. PPAT yang merupakan pejabat umum dan biasanya juga berprofesi sebagai notaris, atau yang telah lulus dari pendidikan spesialisasi Kenotariatan dan Pertanahan (sekarang Magister Kenotariatan) dan telah lulus ujian PPAT serta diangkat berdasarkan Surat Keputusan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu;
2. PPAT sementara, yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
3. PPAT khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dalam jual beli atau peralihan hak atas tanah, seorang Notaris dalam pembuatan akta autentik harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perbuatan hukum maupun syarat-syarat pembuatan suatu akta tersebut. Ketentuan dan syarat ini mengatur baik format dari akta maupun kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta tersebut.³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris merupakan aturan pokok yang harus ditaati oleh seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya, dalam hal ini adalah membuat akta autentik dengan memperhatikan aturan-aturan lainnya yang juga mengatur mengenai perbuatan hukum yang hendak dilakukan.

Ketentuan yang mengatur terkait format dan kewajiban-kewajiban Notaris dalam pembuatan akta ini menjadi suatu tolak ukur sah atau tidaknya suatu akta yang telah dibuat oleh Notaris. Dalam hal ketentuan-ketentuan tersebut tidak diindahkan atau dipenuhi oleh Notaris, dapat berpengaruh pada keautentikan akta.

³ Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.

Dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kekuatan suatu akta yang dibuat oleh seorang notaris sangat berpengaruh terhadap peralihan hak yang terjadi. Apabila akta yang dibuat oleh seorang notaris tersebut diduga mengandung suatu cacat hukum, hal ini dapat menimbulkan suatu perselisihan atau sengketa terhadap kepemilikan obyek hukum yang tercantum di dalam akta tersebut.⁴ Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa akta jual beli tanah dapat juga menimbulkan kekeliruan apabila tidak sesuai dengan pasal 1457 dan tidak sesuai bentuk serta pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang, yang mana kekeliruan tersebut adalah:

1. Subyeknya yang tidak sesuai dengan perjanjian dalam akta, artinya nama pemilik dari obyek tersebut salah;
2. Obyek yang dibuat dalam perjanjian tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau obyek yang diperjanjikan sudah terikat dengan perjanjian yang lain;
3. Kedudukan pembuat akta jual beli tersebut wilayahnya berbeda dengan kedudukan obyek yang diperjanjikan;
4. Tanggal dan hari pada saat kedua belah pihak menghadap tidak sesuai dengan pernyataannya;
5. Kesalahan-kesalahan ketik di dalam isi akta jual beli tersebut.⁵

Akta jual beli sebagai syarat dan bentuk kesepakatan atas suatu objek yang dialihkan dari pemilik asal kepada pembeli. Berdasarkan sebagaimana kasus yang terjadi pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS bahwa terdapat akta jual beli atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta telah 4 (empat) kali diperjual-belikan. Akta jual beli sebagai dasar untuk mengalihkan hak atas objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta menimbulkan pelanggaran hukum sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah oleh pengadilan baik pada pengadilan Tingkat pertama hingga upaya Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Putusan Nomor 91 PK/TUN/2024 telah mempertimbangkan jual beli dinyatakan tidak sah dikarenakan terjadinya jual beli tidak didasarkan pada

⁴ Ratri Puspita Suryandari, dkk., *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*, Notarius, Vol.13, No.2 (2020), p.819.

⁵ Yogi Kristanto, dkk., *Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.1, No.2 (2020), p.197-202.

adanya itikad baik dan melanggar salah satu klausul Pasal 1320 KUHpd tentang karena suatu sebab yang halal.

Akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT **pertama** antara Mochamad Saleh atau Mohamad Saleh dengan Mustafa (berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 November 2008, **kedua** antara Mochamad Saleh atau Mohamad Saleh dengan Sony berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 9 tanggal 16 Nopember 2015 dan an Akta Jual Beli No. 349/2017 tanggal 13 Oktober 2017, **ketiga**, antara Sony dengan Feric Setiawan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 3 Nopember 2017, Akta Kuasa Menjual No. 12 tanggal 3 Nopember 2017 dan Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019.⁶

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan juga telah terjadi dilakukan antara Mochamad Saleh dengan Sony pada tanggal 19 Mei 2014 namun telah diputus pengadilan dan dinyatakan jual beli tidak sah. Uraian proses terbitnya akta jual beli dengan objek yang sama namun pemilik objek yang berbeda-beda jelas bertentangan dengan hukum. Bagaimana kepastian hukum atas akta jual beli yang diterbitkan Notaris/PPAT dapat memberikan jaminan kepada pihak yang menjadi korban atas pihak-pihak yang didasarkan pada produk Notaris/PPAT yang dianggap suat Pejabat Negara yang memiliki kewenangan membuat suatu akta yang otentik.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pokok-pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Aturan Hukum Dalam Membuat Akta Jual Beli Dapat Memberikan Kepastian Hukum Terhadap PPAT ?
2. Bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli Antara Para Pihak Penjual, Pembeli Pertama, Kedua dan Ketiga Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS ?
3. Bagaimana Akta Jual Beli Dapat Memberikan Kepastian Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS ?

⁶ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS.

B. PEMBAHASAN

1. Aturan Hukum dalam Membuat Akta Jual Beli Dapat Memberikan Kepastian Hukum terhadap PPAT

Jual beli adalah salah satu jenis perjanjian, menurut hukum perdata. Dalam Buku III KUH Perdata tentang Perjanjian/Perikatan, Pasal 1457 menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Menurut UU Perdata, jual beli adalah perjanjian bertimbal balik di mana si penjual menyerahkan hak milik atas suatu objek dan si pembeli membayar harga, yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan atas hak milik tersebut.⁷

Dalam istilah jual-beli, satu pihak melakukan tindakan yang disebut menjual dan pihak lain melakukan tindakan yang disebut membeli. Istilah Belanda “*koopen verkoop*”, yang juga berarti bahwa satu pihak “*verkoop*” (menjual) dan yang lain “*koop*” (membeli). Jual-beli dalam bahasa Inggris disebut hanya dengan “*sale*”, yang berarti “penjualan”, dalam bahasa Perancis dengan “*vente*”, yang berarti “penjualan” dan dalam bahasa Jerman dengan “*kauf*”, yang berarti “pembelian”.⁸

Berdasarkan pengertian yang diberikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dianggap sah jika terpenuhi tiga syarat: kesepakatan antara pihak yang mengikat, kemampuan untuk membuat perjanjian dan alasan yang sah. Jika syarat-syarat (syarat subyektif) ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Maksudnya, perjanjian berlaku sampai keputusan hakim dibuat. Namun, suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi.

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, p.1.

⁸ *Ibid.*.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pembuatan Akta Jual Beli, yang merupakan dokumen hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya perlu mematuhi format standar yang telah ditetapkan atau dimasukkan. Ketika masing-masing pihak telah membayar seluruh pajak yang dihasilkan dari transaksi tersebut, Akta Jual Beli dibuat.⁹

Akta Jual Beli dibuat oleh masing-masing pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam akta ini, penjual menyerahkan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun kepada pihak yang membeli, sementara pembeli harus menyerahkan uang dan berhak atas hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun. Menurut Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang “Pendaftaran Tanah”,¹⁰ akta PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Namun, jika akta PPAT dibatalkan atau batal sebelum pendaftaran dilakukan pada Kantor Pertanahan, maka akta PPAT tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti dalam perbuatan hukum. Sementara akta PPAT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, tidak dapat dibatalkan. Pembatalan harus dilakukan melalui putusan pengadilan atau akta PPAT baru. Sebaliknya, penulis membuat kesimpulan bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998, “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”,¹¹ PPAT membuat akta yang dapat digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

⁹ Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, No.1 (2020), p.53-70.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Menyatakan bahwa “Alat Pembuktian telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut”. Namun, jika tindakan hukum telah didaftar di Kantor Pertanahan dan dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan undang-undang tersebut didasarkan pada bukti tambahan, seperti putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai undang-undang yang baru.

¹¹ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, “Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony
Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)

Untuk keabsahan suatu Akta Jual Beli, selain harus sesuai dengan syarat sah jual beli yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga harus memenuhi syarat materil dan formil. Dalam hal materil dan formil harus dipastikan tidak ada penyimpangan dalam pembuatan aktanya. Jika akta yang dikeluarkan melanggar ketentuan-ketentuan tersebut, maka akta bisa dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah.

Jika akta PPAT dibuat dengan cara yang tidak sesuai dengan persyaratan materil atau formil, akta tersebut dapat dianggap tidak sah secara hukum. Persyaratan materil berkaitan dengan pihak yang berhak melakukan jual beli, yaitu penjual dan pembeli dan barang yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Untuk dianggap sebagai penerima hak, pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Tentu saja, pihak yang memiliki hak untuk menjual tanah tersebut adalah pemilik yang sah. Satu orang memiliki hak untuk menjual sebidang tanah. Namun, dalam kasus di mana ada dua pemilik tanah, masing-masing dari mereka berhak menjual tanah tersebut. Tidak boleh ada orang yang bertindak sebagai penjual. Selanjutnya, perlu diperhatikan apakah hak tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan apakah tidak ada sengketa di atasnya.

Menurut PMNA No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.8/2012, penyimpangan terhadap persyaratan formil penjualan tanah adalah pelanggaran yang berkaitan dengan pembuatan akta penjualan tanah. Menurut PMNA 3/1997 jo PERKABAN 8/2012, PPAT harus melakukan beberapa langkah untuk membuat akta otentik. Salah satunya adalah Pasal 97 ayat (1), yang menyatakan bahwa PPAT harus melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat sebelum membuat akta jual beli hak atas tanah untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat yang diperiksa tersebut sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan,

Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli, yang kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 97 ayat (3) dan (4) PMNA 3/1997 jo PERKABAN No. 8/2012, halaman perubahan buku yang bersangkutan harus dicap atau ditulis dengan kalimat “PPAT...(nama PPAT ybs)... telah meminta pengecekan sertipikat”, lalu diparaf dan diberi tanggal pengecekan.¹² Sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah, PPAT juga harus meminta bukti pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan dan PPAT tersebut.¹³ Selain itu, Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) mengatur bahwa notaris atau PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang harus dibayar oleh pembeli.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembuatan akta PPAT harus dilakukan oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis (Pasal 101 ayat (1) PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012). Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat menurut peraturan yang berlaku untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu tindakan hukum. Saksi-saksi ini harus memberi kesaksian antara lain tentang kehadiran pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya tindakan hukum oleh pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012).

¹² Pasal 97 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹³ *Ibid.*.

Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony
Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)

Identitas penghadap, kehadiran para pihak, kebenaran data fisik dan yuridis objek, keberadaan dokumen dan pelaksanaan undang-undang semuanya harus diakui oleh saksi yang hadir. Selanjutnya, PPAT harus membacakan akta kepada pihak yang bersangkutan dan menjelaskan isi dan tujuan pembuatan akta. Mereka juga harus menerapkan prosedur pendaftaran yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) PMNA No.3/1997 jo PERKABAN No.8/2012). Jika semua dokumen formal yang diperlukan, seperti Surat Keterangan Hak Ahli Waris atau Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari BPN, telah tersedia, AJB dapat dibuat. Pada dasarnya, PPAT tidak perlu memeriksa kebenaran formal daripada dokumen formal yang dikeluarkan oleh instansi tertentu. Namun, jika PPAT masih ragu akan kebenaran dokumen formal tersebut, PPAT dapat meminta penghadapnya untuk membuat surat pernyataan. Selain itu, PPAT harus membuat akta jual beli dengan hati-hati dan berhati-hati. Suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dapat dianggap sebagai cacat hukum jika AJB yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi syarat materil dan formal yang diuraikan di atas.

Akibat hukum tertentu timbul dari AJB yang memiliki cacat hukum. AJB dapat dibatalkan jika tidak memenuhi unsur subjektif pembuatan akta tersebut, atau dapat batal demi hukum jika tidak memenuhi unsur objektif atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan berikut:

- a. Perjanjian dibatalkan karena tidak memenuhi persyaratan objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Perjanjian dibatalkan karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu alasan yang sah (halal) menurut Pasal 1320 KUH Perdata;

- c. Perjanjian dibatalkan karena tidak memenuhi persyaratan objektif sahnyanya perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;¹⁴
- d. Penolakan karena hak untuk membeli kembali barang yang tercantum dalam perjanjian jual beli;
- e. Perjanjian yang dibuat karena menggunakan surat kuasa mutlak dibatalkan;
- f. Kebatalan transaksi jual beli harta bersama;
- g. Penghentian perjanjian pembelian;
- h. Pembatalan dalam situasi darurat (*noodsituatie*);
- i. Penghentian perjanjian hak atas tanah.¹⁵

Jika AJB dibatalkan oleh pengadilan, AJB tersebut dianggap tidak pernah ada. Setiap perbuatan hukum yang telah dilakukan mengenai AJB tersebut kembali ke keadaan semula ketika AJB tersebut belum dibuat. Semua pihak yang terlibat, pihak ketiga dan PPAT itu sendiri akan mengalami kerugian jika mereka mencoba kembali ke keadaan semula. Jika akta jual beli dibatalkan, pihak yang beritikad baik akan mengalami kerugian baik materil maupun immateril dan pihak ketiga juga akan mengalami kerugian. Selain para pihak, PPAT yang membuat AJB tersebut juga akan menderita akibat dari kesalahannya.

Syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT adalah elemen formal yang harus dipenuhi saat membuat akta jual beli tanah. Penyimpangan dari syarat materil dan formil ini harus dilihat berdasarkan batasan dari elemen formal tersebut, yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Dengan kata lain, sanksi perdata dan administratif dapat dikenakan pada seorang PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap aspek-aspek formal. Sedangkan sanksi pidana hanya dapat dikenakan apabila PPAT yang bersangkutan telah terbukti telah melakukan tindak pidana.

¹⁴ Salim Saputra dan Rineke Sara, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli yang Dibatalkan Karena Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/Pn.Dps)*, Constitutum, Vol.1, No.1 (2022), p.19-30.

¹⁵ Jovita Elizabeth dan Teddy Anggoro, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)*, PALAR (Pakuan Law Review), Vol.8, No.1 (2022), p.198-211.

2. Keabsahan Akta Jual Beli antara Para Pihak Penjual, Pembeli Pertama, Kedua dan Ketiga Pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/PT DPS

Akta Jual Beli adalah surat keterangan (pengakuan) tentang transaksi jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT.¹⁶ Namun, dalam kenyataannya, PPAT kadang-kadang mengabaikan prosedur pembuatan akta jual beli tanah. Prosedur ini diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, yang mengubah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Notaris juga dapat dihadapkan pada sanksi pidana dalam beberapa kasus, terutama ketika pihak yang terlibat dalam akta mengalami kerugian yang signifikan. Sanksi pidana yang mungkin dikenakan terhadap notaris melibatkan ancaman penjara dan denda sebagai konsekuensi dari kesalahan yang dilakukannya saat membuat akta.¹⁷ Jika terbukti bahwa PPAT telah melakukan pemalsuan surat dan/atau tanda tangan, dapat dikenakan sanksi pidana terhadap PPAT sesuai dengan Pasal 55 dan Pasal 56 KUHPidana. Pasal 55 KUHPidana menyatakan bahwa: “Dipidana sebagai pelaku tindak pidana; mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan turut serta melakukan perbuatan”, sedangkan Pasal 56 KUHPidana menyatakan: “Dipidana sebagai pembantu kejahatan; siapa pun dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu; siapa pun dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu”.

PPAT juga dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana jo Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana jika terbukti melakukan pemalsuan surat terhadap AJB. “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk

¹⁶ I Made Erwan Kemara, dkk., *Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta Jual Beli Hak Milik atas Tanah yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.1, No.9 (2013), p.66.

¹⁷ Henny Saida Flora, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti dalam Pembuatan Akta*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol.14, No.57 (2012), p.179-199.

memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun karena pemalsuan surat”. Namun, Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana menyatakan bahwa: “Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik...”. Terhadap kasus yang terjadi dalam penelitian ini, Penulis perlu memaparkan Pertimbangan Hukum nomor 3 dalam Salinan Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT DPS¹⁸ yang menyatakan : Bahwa Judex Factie/Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru mengabulkan perlawanan Pelawan, meskipun pembelian objek eksekusi yang dilakukan Terbanding semula Pelawan dinyatakan tidak sah karena tidak dibeli dari Pembanding semula Pelawan selaku pemilik yang sah, dengan alasan berikut:

- a. FERIC SETIAWAN, terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi, menyatakan bahwa telah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 pada tanggal 3 Nopember 2017 antara dirinya dan SONY, selaku Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, yang dilakukan di hadapan Notaris HARTONO, SH., meskipun saat itu subjek jual beli atau eksekusi masih dalam sengketa di Mahkamah Agung;
- b. Bahwa SHM No. 710, yang menjadi subjek perkara ini sejak tanggal 11 Juni 2014, telah disita oleh penyidik dalam kasus No. 22/2013 dan dipinjam oleh MOHAMAD SALEH, atau MOHAMAD SALEH, sebagai Turut Terbanding II (sekarang Turut Terlawan II), menurut Berita Acara Pinjam Pakai Barang Bukti tanggal 7 Juli 2014. Barang bukti ini seharusnya dikembalikan kepada penyidik pada tanggal 17 September 2014, tetapi itu tidak terjadi;
- c. Karena SONY selaku Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I dan MOCHAMAD SALEH atau MOHAMAD SALEH selaku Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II telah ditetapkan sebagai Tersangka dan sekarang menjadi buronan (DPO) dalam perkara Laporan No. 798/2014;

¹⁸ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS.

d. Selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, jual beli tanah yang menjadi subjek sengketa telah dilakukan oleh Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi dengan Terbanding I semula Pelawan I. Karena itu, putusan Mahkamah Agung tersebut menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut peneliti, dalam kasus yang menimpa SONY dan MOCHAMAD SALEH atau MOHAMAD SALEH yang ditetapkan sebagai buronan (DPO) dalam perkara Laporan No. 798/2014 tidak lain akibat kelalaian Notaris HARTONO, SH. selaku kuasa yang membuat akta. Notaris tersebut terindikasi membuat akta jual beli yang sebelumnya telah dimiliki oleh pihak lain berdasarkan akta jual belin yang sudah ada.

Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menjelaskan secara eksplisit tentang tanggung jawab notaris dalam kasus ini, tetapi ada tanggung jawab pidana bagi notaris karena mereka melakukan perbuatan pidana. Pada kasus ini, notaris dapat dianggap melakukan pemalsuan surat jika mereka dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta hukum. Hal ini disebabkan oleh Pasal 263 ayat 1 KUHP, yang menyatakan bahwa barang siapa membuat surat palsu atau melasukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah surat tersebut benar-benar maka dapat dipidana penjara selama 6 Tahun.¹⁹ Pemalsuan surat terhadap akta asli dapat dipidana selama delapan tahun, menurut Pasal 264 (1) KUHP.²⁰ Ayat 1 Pasal 266 menetapkan ancaman hukuman paling lama tujuh tahun bagi mereka yang menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta asli mengenai sesuatu yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran.²¹

¹⁹ Pasal 263 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

²⁰ *Ibid.*, Pasal 264 ayat 1.

²¹ *Ibid.*, Pasal 266 ayat 1.

Dengan demikian, Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan terhadap akta autentik dapat diterapkan jika notaris dengan sengaja melakukan tindakan tersebut, menyebabkan kerugian kepada penghadap yang lain.

3. Akta Jual Beli Dapat Memberikan Kepastian Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/PT Dps

Berdasarkan pertimbangan hakim PK menimbang bahwa dalam pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta, Luas 810 m², atas nama Mochamad Saleh kepada Sony dan terakhir kepada Feric Setiawan telah terdapat cacat yuridis karena dilakukan secara melawan hukum oleh pihak yang tidak lagi berhak yaitu Mochammad Saleh, karena sebelumnya Mochamad Saleh telah mengalihkan kepemilikan tanah kepada Mustafa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/2008 tanggal 12 November 2008 dan terhadap hal ini telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 26 Mei 2016 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 124/PDT/2016/PT.Dps, tanggal 26 Oktober 2016 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/Pdt/2017, tanggal 29 Mei 2017 juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 401 PK/Pdt/2018, tanggal 10 Agustus 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta telah dilaksanakan eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps juncto Nomor 89/EKS/2019/PN Dps.

Bahwa amar Putusan Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps juncto Nomor 124/PDT/2016/PT.Dps juncto Nomor 601.K/Pdt/2017 juncto Nomor 401 PK/Pdt/2018 pada angka 8 dapat dijadikan dasar untuk melanjutkan proses jual beli hingga Sertipikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta dibalik nama dari atas nama Mochamad Saleh menjadi atas nama Mustafa, sehingga sebelum dilakukan proses balik nama tersebut terlebih dahulu harus dilakukan pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta, Luas 810 m², atas nama Mochamad Saleh kepada Sony dan terakhir kepada Feric Setiawan. Bahwa tindakan Badan Pertanahan Nasional selaku pejabat yang berwenang dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan pertimbangan tersebut hakim PK memutuskan untuk mencabut penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 113/Pbt/BPN.51/IV/2022 tanggal 27 April 2022 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta, Luas 810 m², atas nama Mochamad Saleh kepada Sony dan terakhir kepada Feric Setiawan atas Tanah terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan analisis yuridis berdasarkan Putusan Nomor 91 PK/TUN/2024 bahwa integritas data pendaftaran tanah merupakan pilar fundamental dalam menegakkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia. Tanpa sinkronisasi yang presisi antara data administratif dan realitas keperdataan, fungsi negara sebagai penjamin hak subjek hukum akan terdegradasi. Penemuan "cacat yuridis" dalam produk administrasi pertanahan bukanlah sekadar anomali teknis, melainkan sebuah mekanisme korektif vital yang diamanatkan undang-undang untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan oleh perbuatan hukum yang tidak sah. Analisis yuridis secara komprehensif mengenai pembatalan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 710/Desa Kuta seluas 810 m², yang menjadi objek sengketa akibat tumpang tindih perbuatan hukum. Analisis ini berangkat dari prinsip bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila pendaftaran tanah berpijak pada alas hak yang bersih dan sah secara materiil.

Validitas pendaftaran tanah bersifat derivative yang bergantung pada keabsahan perbuatan hukum jual beli sebagai dasar. Dalam perspektif litigasi pertanahan, ketidakabsahan pada tingkat transaksional secara otomatis membatalkan seluruh rangkaian pencatatan administratif yang mengikutinya.

Berikut adalah perbandingan dua alur peralihan hak yang bertentangan atas SHM No. 710/Desa Kuta:

Aspek Perbandingan	Alur Sah (Materiil & Formil)	Alur Cacat Yuridis (Melawan Hukum)
Dasar Peralihan	Akta Jual Beli (AJB) No. 122/2008	Transaksi pasca-2008 (Kepada Sony/Feric)
Tanggal Transaksi	12 November 2008	Pasca hak beralih secara sah ke Mustafa
Pihak Penjual	Mochamad Saleh (Memiliki Kapasitas)	Mochamad Saleh (Kapasitas Hukum Nihil)
Pihak Pembeli	Mustafa	Sony, kemudian beralih ke Feric Setiawan
Konsekuensi Yuridis	Peralihan hak sempurna sesuai hukum	Batal Demi Hukum (<i>Non-Domino</i>)

Berdasarkan table 1 diatas Secara yuridis, sejak ditandatanganinya AJB No. 122/2008 pada tanggal 12 November 2008, Mochamad Saleh telah melepaskan seluruh hak keperdataannya atas tanah tersebut kepada Mustafa. Dengan demikian, secara hukum Mochamad Saleh berada dalam kondisi "legally empty" atau tidak lagi memiliki kapasitas hukum untuk melakukan tindakan pengalihan apa pun atas objek tersebut. Penjualan berikutnya kepada Sony dan Feric Setiawan dikategorikan sebagai tindakan non-domino (penjualan oleh pihak yang tidak berhak), yang merupakan bentuk nyata dari Cacat Yuridis Standar. Tindakan ini merupakan perbuatan melawan hukum yang secara otomatis menafikan validitas pendaftaran hak atas nama Sony dan Feric Setiawan di kantor pertanahan. Dalam sengketa pertanahan, peradilan perdata berfungsi menetapkan kebenaran materiil atas hak subjektif, yang kemudian menjadi mandat bagi otoritas tata usaha negara untuk melakukan koreksi administratif.

Penting untuk ditegaskan bahwa perkara ini telah melampaui fase sengketa di atas kertas. Telah dilaksanakan tindakan nyata berupa eksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps juncto Nomor 89/EKS/2019/PN Dps. Hal ini menegaskan bahwa kepemilikan Mustafa telah diakui secara fisik dan hukum oleh negara. Amar Putusan PK No. 401 PK/Pdt/2018 angka 8 secara spesifik memberikan landasan hukum bagi pemulihan hak Mustafa dan memerintahkan pembatalan pendaftaran

Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony
Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)

peralihan hak atas nama Sony dan Feric Setiawan. Putusan perdata yang telah dieksekusi ini merupakan perintah imperatif bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan "pembersihan" data pendaftaran tanah dari catatan yang tidak sah.

BPN memiliki wewenang atributif untuk menjalankan putusan pengadilan melalui mekanisme pembatalan produk administrasi sebagai bentuk kepatuhan instansi pemerintah terhadap supremasi hukum. Tindakan Tergugat (BPN) dalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 113/Pbt/BPN.51/IV/2022 tanggal 27 April 2022 telah sepenuhnya selaras dengan Pasal 29 dan Pasal 30 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Mengingat telah terbukti adanya cacat yuridis dalam peralihan hak kepada Sony dan Feric Setiawan (berdasarkan temuan non-domino oleh pengadilan perdata), maka pembatalan pendaftaran peralihan hak tersebut bukan sekadar pilihan manajerial, melainkan kewajiban hukum pejabat yang berwenang untuk melaksanakan putusan hakim yang inkraht. Berdasarkan Pasal 2 huruf e UU No. 9 Tahun 2004, Keputusan TUN yang dikeluarkan untuk melaksanakan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dikecualikan dari objek gugatan sengketa TUN dalam arti sempit karena sifatnya yang eksekutorial. Oleh karena itu, Keputusan Kanwil BPN Bali tanggal 27 April 2022 tersebut merupakan instrumen eksekusi yang sah dan tidak dapat diganggu gugat validitasnya. Perjalanan hukum kasus ini mencapai titik final melalui dinamika di peradilan tata usaha negara, di mana pihak Sony/Feric berupaya melakukan perlawanan terhadap surat keputusan pembatalan yang diterbitkan BPN. Melalui putusan PK TUN, Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum absolut kepada Mustafa (yang dilanjutkan oleh ahli warisnya, Jamilah). Amar putusan menetapkan:

- a. Membatalkan Putusan MA No. 235 K/TUN/2023 tanggal 21 Agustus 2023 yang sempat menjadi hambatan hukum.
- b. Mencabut Penundaan Pelaksanaan terhadap Keputusan Kepala Kanwil BPN Bali No. 113/Pbt/BPN.51/IV/2022 tanggal 27 April 2022.

Dengan dicabutnya penundaan tersebut, maka Keputusan Kanwil BPN Bali No. 113/Pbt/BPN.51/IV/2022 tanggal 27 April 2022 kembali memiliki kekuatan hukum yang berlaku penuh (executability). Hal ini secara otomatis meruntuhkan segala upaya blokir atau keberatan administratif yang diajukan oleh pihak Feric Setiawan. Secara operasional, tidak ada lagi penghalang yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk memproses pemulihan hak atas nama Mustafa/Jamilah. Analisis ini menyimpulkan bahwa keadilan substansial telah tercapai melalui sinkronisasi antara putusan perdata, pelaksanaan eksekusi fisik dan koreksi administratif oleh BPN. Berdasarkan analisis putusan tersebut ditemukan beberapa pelanggaran hukum yang ada yaitu:

- a. Unsur Cacat Yuridis Materiil: Telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa peralihan hak kepada Sony/Feric adalah cacat karena berasal dari penjual (non-domino) yang tidak lagi memiliki hak sejak tahun 2008.
- b. Keabsahan Administrasi: Tindakan BPN mengeluarkan Keputusan Pembatalan tanggal 27 April 2022 adalah tindakan hukum yang wajib (mandatory) untuk mengeksekusi putusan pengadilan yang inkraacht.
- c. Status Final: Putusan PK TUN terbaru telah menghapus segala keraguan hukum dengan mencabut penundaan pelaksanaan objek sengketa, sehingga posisi Jamilah (ahli waris Mustafa) sebagai pemilik sah telah tidak tergoyahkan.

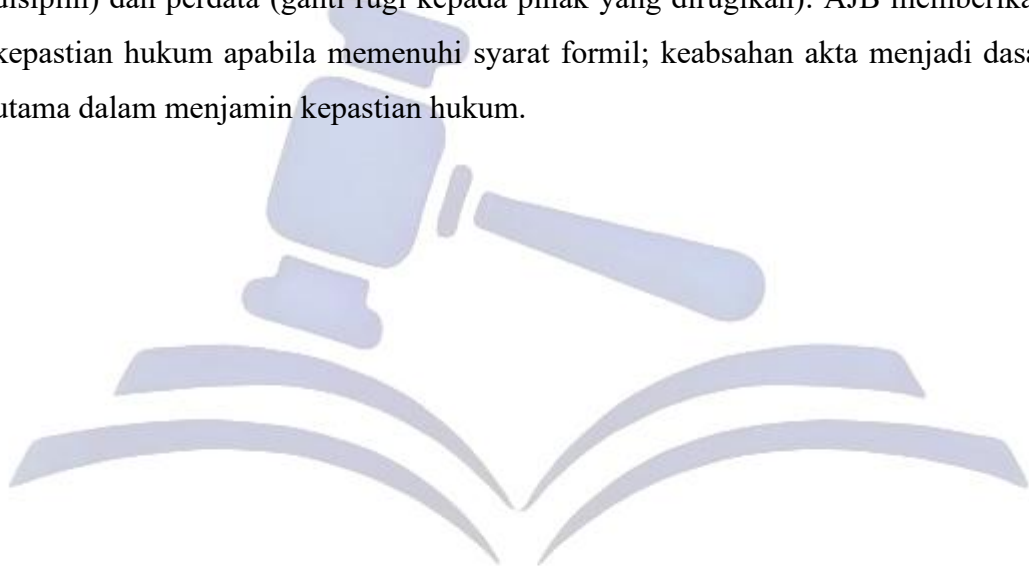
Putusan Peninjauan Kembali No 91 PK/TUN/2024 memutuskan untuk pembatalan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 710. Putusan Peninjauan Kembali No 91 PK/TUN/2024 menetapkan bahwa pemindahan hak sebelumnya kepada pihak lain dianggap memiliki cacat yuridis karena pemilik asli sebenarnya telah menjual tanah tersebut kepada Mustafa terlebih dahulu. Berdasarkan berbagai tingkatan putusan hukum yang telah berkekuatan tetap, Mahkamah Agung akhirnya mengabulkan permohonan peninjauan kembali untuk memulihkan hak pembeli pertama. Keputusan ini memerintahkan pencabutan penundaan pelaksanaan pembatalan sertifikat atas nama pihak ketiga guna memastikan keadilan bagi ahli waris pemohon.

Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony
Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)

Secara administratif, tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam membatalkan pendaftaran yang lama dinyatakan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No 91 PK/TUN/2024 menegaskan proses balik nama sertifikat secara sah kepada pihak yang benar-benar berhak.

C. PENUTUP

Ketentuan bagi PPAT dalam pembuatan AJB diatur ketat dalam peraturan perundang-undangan untuk menjamin kepastian hukum; pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta dapat dinyatakan tidak sah. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT meliputi tanggung jawab administratif (sanksi disiplin) dan perdata (ganti rugi kepada pihak yang dirugikan). AJB memberikan kepastian hukum apabila memenuhi syarat formil; keabsahan akta menjadi dasar utama dalam menjamin kepastian hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Moechthar, Oemar. 2017. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. (Surabaya: Airlangga University Press).

Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Publikasi

Suryandari, Ratri Puspita, dkk.. *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*. Notarius. Vol.13. No.2 (2020).

Elizabeth, Jovita dan Teddy Anggoro. *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)*. PALAR (Pakuan Law Review). Vol.8. No.1 (2022).

Flora, Henny Saida. *Tanggung Jawab Notaris Pengganti dalam Pembuatan Akta*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. Vol.14. No.57 (2012).

Kemara, I Made Erwan, dkk.. *Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta Jual Beli Hak Milik atas Tanah yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.1. No.9 (2013).

Kristanto, Yogi, dkk.. *Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vol.1. No.2 (2020).

Purwandi, Agustri, dkk.. *Tinjauan Yuridis Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014*. Unira Law Journal. Vol.2. No.2 (2024).

Saputra, Salim dan Rineke Sara. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli yang Dibatalkan Karena Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 800/Pdt.G/2013/Pn.Dps)*. Constitutum. Vol.1. No.1 (2022)

Sari, Indah. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.11. No.1 (2020).

Wahid, Andi Ismayana dan Firman Tongke. *Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Pembuatan Akta Jual Beli*. Prosiding SISFOTEK VII (2023).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380.

Raihan Daffi Nauli Siregar, Hasim Purba dan Tony

Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/Pdt/2021/ PT. DPS)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS.

