

Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak

*Abia Kalila Hidayat¹, Yunanto²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Soedarto No.13, Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
*abiakalila34@gmail.com

ABSTRACT

Notary/PPAT is a public official who has an important role in ensuring legal certainty through authentic deeds made by authorized officials. In the land law system, the process of making authentic deeds is the basis for the transfer of land rights. So that the deed of sale and purchase of land made by PPAT has authentic legal force that guarantees legal certainty. This study is expected to provide a clearer understanding of the importance of the deed reading procedure in ensuring legal certainty, as well as emphasizing the responsibility of PPAT in carrying out their duties in accordance with the principles of caution and professionalism. The type of research used is Normative Juridical research or library legal research methods, namely reviewing laws and regulations and relevant case studies on the importance of understanding bankruptcy status where notaries affect their professional duties and the authenticity of legal documents. The results of this study indicate that with the existence of administrative sanctions of dishonorable dismissal of the position of PPAT for violating the law, and in general the legal consequences of a deed that is not read in front of the parties will be the same as a private deed and have legal consequences as a private deed because of the error of the PPAT being given administrative responsibility for his actions of dishonorable dismissal in accordance with the Regulation of the Republic of Indonesia Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Making Officials Article 22, the PPAT deed must be read/its contents explained to the parties in the presence of at least 2 witnesses before being signed immediately by the parties, witnesses, and the PPAT in this case deviating from what is in the Law.

Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya oleh pejabat yang berwenang. Secara sistem hukum pertanahan proses pembuatan akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Sehingga akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang otentik yang menjamin kepastian hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai pentingnya prosedur pembacaan akta dalam menjamin kepastian hukum, serta menegaskan tanggung jawab PPAT dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme. Jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian Yuridis Normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan dan studi kasus relevan tentang pentingnya memahami status kepaillitan dimana notaris mempengaruhi tugas profesional mereka dan keaslian dokumen hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan adanya sanksi administratif pemberhentian dengan tidak hormat terhadap

jabatann PPAT karena melanggar undang-undang, dan secara umum akibat hukumnya akta yang tidak dilakukan pembacaan dihadapan para pihak akan disamakan sebagai akta dibawah tangan dan memiliki akibat hukum selayaknya suatu akta dibawah tangan karena kesalahannya PPAT diberikan tanggung jawab administratif terhadap perbuatannya pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang- kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT dalam hal ini menyimpang tentang apa yang ada dalam Undang-Undang.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, PPAT, Akta Tanah, Jual Beli.*

A. PENDAHULUAN

Sistem hukum pertanahan di Indonesia memiliki peran penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak masyarakat terhadap tanah (Dewi et al., 2024). Salah satu aspek fundamental dalam sistem ini adalah pembuatan akta jual beli tanah, yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Adistia, 2024). Akta jual beli tanah merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah dalam pembuktian peralihan hak atas tanah (Anuddin & Siswanto, 2024). Prosedur pembuatan akta tersebut diatur secara jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) (Permen No.16, 2021; Permen No.24, 1997).

Salah satu tahapan penting dalam proses pembuatan akta jual beli tanah adalah pembacaan isi akta di hadapan para pihak yang terlibat (Istanti & Khisni, 2017; Sugandi & Putrijanti, 2023). Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut sebelum menandatangani akta. Ketentuan ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan akta di hadapan para pihak sebelum ditandatangani. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan kasus di mana PPAT tidak menjalankan kewajiban tersebut (Alia & Musyafah, 2023; Fitri & Deni, 2022).

Akta jual beli tanah dibuat tanpa pembacaan terlebih dahulu, dan para pihak langsung diminta untuk menandatangani dokumen tersebut. Situasi ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, termasuk keraguan terhadap keabsahan akta sebagai dokumen otentik, potensi sengketa antara para pihak, serta tanggung jawab hukum yang harus diemban oleh PPAT (Febrianti et al., 2024). Ketidakpatuhan terhadap prosedur ini tidak hanya merugikan para pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga berpotensi melemahkan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia (Sumiati et al., 2021).

Permasalahan terkait akta jual beli tanah yang tidak dibacakan di hadapan para pihak memiliki implikasi hukum yang serius (Simanungkalit et al., 2024). Pertama, akta yang tidak dibacakan berpotensi tidak memenuhi syarat formalitas sebagai akta otentik, sehingga dapat dianggap cacat hukum. Kedua, ketidaktahuan para pihak terhadap isi akta dapat menyebabkan kerugian, baik materiil maupun non-materiil, terutama jika terdapat klausul yang merugikan salah satu pihak. Ketiga, tindakan PPAT yang tidak mematuhi prosedur pembacaan akta dapat menimbulkan tanggung jawab hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana (Dinata, 2022).

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran ini, antara lain:

1. Kurangnya Pengawasan: Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai otoritas pengawas sering kali tidak melakukan pengawasan yang ketat terhadap kinerja PPAT (Meiyona & Shaleh, 2022).
2. Budaya Formalitas: Dalam beberapa kasus, pembacaan akta dianggap hanya sebagai formalitas administratif sehingga diabaikan.
3. Minimnya Kesadaran Hukum: Banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya pembacaan akta sehingga cenderung pasif dalam proses pembuatan akta.
4. Efisiensi Waktu: Dalam upaya menghemat waktu, beberapa PPAT memilih untuk langsung meminta tanda tangan para pihak tanpa melakukan pembacaan.

Kajian tentang kepastian hukum dan tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang tidak dibacakan di hadapan para pihak sangat penting untuk dilakukan (Kementerian ATR/BPN, 2023). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum dari kelalaian tersebut, tanggung jawab PPAT berdasarkan peraturan yang berlaku, serta solusi untuk meningkatkan kepatuhan PPAT dalam menjalankan tugasnya. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif dalam rangka:

1. Memperkuat kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah.
2. Memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak yang terlibat.
3. Meningkatkan akuntabilitas dan profesionalisme PPAT sebagai pejabat yang menjalankan fungsi negara di bidang pertanahan.
4. Memberikan masukan terhadap perbaikan regulasi dan sistem pengawasan PPAT oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional, 2024).

B. METODE

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum yuridis-normatif melibatkan terhadap peraturan hukum yang sesuai untuk pelaksanaan perbuatan hukum

terhadap peralihan tanah dimana pada kepastian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait, teori hukum dan penerapan hukum positif dalam latar belakang permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini (Benuf & Azhar, 2020).

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan terfokus pada analisis mendalam terhadap regulasi, kasus hukum, dan praktik PPAT pada proses pendaftaran tanah. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan pemahaman yang lebih luas dan mendalam tentang konteks hukum dan sosial yang mempengaruhi. Penelitian ini bersifat deskriptif dan analitis, dengan tujuan untuk menjelaskan dan menganalisis fenomena hukum yang terkait dengan kewenangan PPAT yang dinyatakan pailit dan keberlakuan akta yang telah dibuat (Yanova et al., 2023).

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder, yaitu informasi yang telah tersedia dan diperoleh dari berbagai sumber. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi literatur dari buku dan jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Sumber data yang digunakan terdiri dari dua jenis, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan peraturan hukum lainnya, khususnya mengenai legalitas peralihan hak atas tanah serta pendaftaran tanah. Sementara itu, bahan hukum sekunder meliputi pandangan para ahli yang relevan dan memberikan penjelasan terkait bahan hukum karya ahli hukum, jurnal ilmiah, serta sumber-sumber resmi lainnya (Yanova et al., 2023).

Proses penelitian hukum normatif, jawaban hukum selalu menunjuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, adakalanya suatu peristiwa tidak (belum) diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut sehingga muncul masalah yang mengandung problematikan hukum. Problematikan hukum dalam penelitian ini adalah tidak adanya peraturan yang mengatur tentang peralihan tanah namun pada prosesnya terdapat tahaan yang tidak sesuai yang dilakukan oleh PPAT. Sehingga secara teknik analisis berdasarkan argumentasi hukum yang didapat dari penafsiran hukum secara teleologis yang menjamin adanya kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat tanpa mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang telah ada, seperti penulis menggunakan bahan hukum, seperti UUDNRI 1945, KUHPerdara, Undang-Undang 5 Tahun, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Permen ATR/BPN Nomo3 tahun 1997, jurnal yang berkaitan dengan apa yang penulis tulis. Pada proses data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen dan Pustaka.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Aturan Hukum Yang Mengatur Kewajiban PPAT untuk Membacakan Akta Jual Beli Tanah di Hadapan Para Pihak

Aturan hukum yang mengatur kewajiban PPAT untuk membacakan Akta Jual Beli Tanah di adapa para pihak. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membacakan akta jual beli tanah diatur oleh beberapa peraturan yang memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan tugas ini, yaitu (Gaol et al., 2020):

- a. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 39 ayat (1) menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kewajiban pembacaan akta ini termasuk bagian dari proses memastikan bahwa akta tersebut sah, benar, dan dimengerti oleh para pihak.
- b. Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT dalam Pasal 22 disebutkan secara eksplisit bahwa PPAT wajib membacakan akta yang dibuat di hadapan para pihak sebelum ditandatangani. Ketentuan ini menggarisbawahi pentingnya pembacaan sebagai bentuk pengawasan administrasi terhadap pelaksanaan tugas PPAT.
- c. Pasal 1868 KUHPerdatan menyatakan bahwa akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Pembacaan akta menjadi bagian tak terpisahkan dari prosedur yang harus dipatuhi untuk menjamin keabsahan akta tersebut.
- d. Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Meskipun berfokus pada tugas notaris, UUJN dapat menjadi panduan bagi PPAT terkait kewajiban pembacaan akta Sebagian dari proses pembuatan dokumen hukum yang otentik.

Bukan hanya pada perundang-undangan saja pada pelaksanaannya pembacaan akta wajib dilakukan karena secara teori kepastian hukum untuk memenuhi hukum positif yang berlaku pada proses pembuatan aktandimana Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan Akta PPAT diharuskan untuk dibaca dan dijelaskan di hadapan para pihak, dan diwajibkan adanya minimal 2 orang saksi disusul dengan penandatanganan akta, para pihak, PPAT dan para saksi (Larandika & Handono, 2023). Maka dari proses pembuatan akta dan penandatanganan akta seperti diatas akan menunjukkan kejelasan hukum yang benar dimata masyarakat umum dan menjunjung nilai keadilan dan norma yang berlaku,

Pembacaan akta dihadapan para pihak memiliki tujuan utama menciptakan transparansi dan kepastian hukum. Hal ini dilakukan untuk memastikan, pemahaman isi akta dimana para pihak harus memahami isi akta jual beli tanah, termasuk ketentuan tentang objek tanah, harga jual beli, metode pembayaran dan kewajiban masing-masing pihak (Kumara et al., 2021). Disamping itu juga pembacaan akta

dapat melindungi hukum bagi para pihak dimana mengurangi kemungkinan adanya kesalahpahaman atau perselisihan terkait isi akta di kemudian hari. Pada proses pembacaan merupakan bagian dari prosedur hukum yang harus dipenuhi agar akta memiliki kekuatan hukum sebagai dokumen otentik (Mahar, 2024).

Penulis memiliki pendapat bahwa apabila didapati adanya PPAT yang melakukan pelanggaran, tidak melaksanakan tanggung jawab sebagaimana yang telah ditentukan maka menurut Hans Kelsen harus diberikan sanksi sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 28 (I) menyebutkan PPAT yang tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak ataupun dibacakan namun para pihak tidak sesuai dengan legal standing pihak tersebut (Sari, 2024). Maka perbuatan tersebut merupakan pelanggaran berat dan secara hukum akta tersebut mengalami degradasi

Secara Kode Etik PPAT, dimana merupakan peraturan yang mengisi kaidah-kaidah moral yang telah disusun dan disepakati untuk dijadikan dasar etik perkumpulan berdasarkan pelaksanaan kongres Organisasi PPAT (Sarno et al., 2021). Bab III, kewajiban Pasal 3 bagian pertama berisi tentang kewajiban larangan dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Pasal 3 huruf p melakukan perbuatan yang secara umum termasuk perbuatan yang wajib ditaati serta dilaksanakan.

Secara administratif Kode Etik IPPAT sebagai anggota yang didapati melanggar kode etik maka akan diberikan sanksi sebagai berikut (Puspitasari et al., 2025):

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorshing (Pemberhentian sementara) sebagai Anggota IPPAT
- d. Onzetting (pemberhentian) sebagai Anggota IPPAT
- e. Pemberhentian secara tidak hormat

Pemberian sanksi ini tidak di sama ratakan, dimana perlu adanya parameter dan kualifikasi pelangat yang Anggota PPAT itu lakukan sesuai Pasal 6 ayat 2.

Tindakan yang dilakukan oleh PPAT tentu mempengaruhi kekuatan dari akta otentik yang dibuat PPAT, apakah akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap maupun kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan untuk memenuhi kedua unsur itu maka diminta pada proses pelaksanaan terlaksana secara runtut dari kehadiran para pihak di hadapatan PPAT, lalu pembacaan dan penjelasan akta kepada para pihak, setelah para pihak memahami akan isi akta lanjutnya para pihak di minta untuk mendatangi akta baik penghadap, saksi dan PPAT. Sehingga akan dipenuhinya tahapan maka telah memiliki kekuatan pembuktian akta otentik.

2. Kosekuensi dan Tanggung Jawab PPAT Akta Jual Beli Tidak Dibacakan di Hadapan Para Pihak Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menjalankan tugasnya dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah. Salah satu ketentuan penting adalah pembacaan akta ini di hadapan para pihak sebagaimana diatur dalam berbagai regulasi yang mengatur tugas dan tanggung jawab PPAT (Maulani et al., 2023). Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum, baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap PPAT (Nuranindhira & Winanto, 2020).

Berbicara akan tanggung jawab maka tentu adanya konsekuensi yang perlu dihadapi apabila suatu akta tidak dilaksanakan dengan terdapatnya unsur yang tidak terpenuhi, baik dalam hal ini apabila akta tidak dibacakan oleh PPAT di hadapan para pihak, maka menimbulkan konsekuensi hukum yang akan terjadi, seperti (Aditama, 2018):

a. Konsekuensi terhadap Akta:

Akta yang tidak dibacakan oleh PPAT dapat mengalami cacat formil dimana dianggap cacat formil diakibatkan akta tersebut dapat kehilangan statusnya sebagai akta otentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini merujuk pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik harus dibuat sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Konsekuensi terhadap PPAT

1) Tanggung Jawab Administratif

PPAT dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas PPAT, untuk sanksi itu sendiri dapat berupa teguran lisan atau tertulis, Pembekuan sementara izin sebagai PPAT dan Pemberhentian tetap sebagai PPAT, tergantung pada tingkat pelanggarannya.

2) Tanggung Jawab Perdata

Para pihak mengalami kerugian akibat kelalaian PPAT (misalnya, karena isi akta tidak sesuai dengan kesepakatan), mereka dapat mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.

3) Tanggung Jawab Pidana

Apabila didapati adanya ketidaksesuaian akta menimbulkan indikasi pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, PPAT dapat dijerat dengan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

4) Pelanggaran Kode Etik

PPAT yang tidak membacakan akta dianggap melanggar Kode Etik PPAT, yang mewajibkan pelaksanaan tugas secara profesional, transparan, dan akuntabel, baik Majelis Pembina PPAT atau Pengawas PPAT dapat memberikan teguran atau mencabut peint izin praktik PPAT

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta berjalan sesuai dengan prosedur hukum (Setiawan & Suroto, 2023). Dalam konteks ini tanggung jawab PPAT meliputi:

a. Tanggung Jawab Prosedural

Membacakan isi akta kepada para pihak untuk memastikan mereka memahami dan menyetujui seluruh isi akta dan memastikan bahwa seluruh dokumen pendukung (seperti sertifikat tanah, KTP, dan dokumen lainnya) telah diverifikasi secara benar dan sesuai hukum.

b. Tanggung Jawab Materil

PPAT tidak bertanggung jawab atas isi kesepakatan yang disampaikan oleh para pihak, tetapi wajib memastikan bahwa isi akta sesuai dengan data yang diberikan.

c. Tanggung Jawab Administratif

PPAT wajib menyimpan Salinan akta dan dokumen pendukung sebagai arsip yang dapat digunakan untuk pembuktian jika terjadi sengketa.

d. Tanggung Jawab Hukum

Jika ditemukan pelanggaran, PPAT harus bertanggung jawab secara hukum sesuai dengan tingkat kesalahan atau kelalaiannya, baik dalam lingkup perdata, pidana, maupun administratif.

Sebagaimana pada perkara ini maka diperoleh bahwa suatu tindakan hukum pada proses pembuatan kata yang berkaitan dengan pembacaan dan penandatanganan, dimana diperoleh keterangan akta tersebut tidak dibacakan PPAT kepada parapihak secara formil tentu akan mengalami kecacatan hukum. Kesalahan PPAT akta autentik yakni akta jual beli yang dibuat PPAT akan menjadi faktor yang kerugian para pihak apabila akta yang diharapkan sebagai pelindung objek tanah mereka namun malah lemah dimata hukum itu sendiri (Rasda et al., 2021).

Sebagaimana diterangkan oleh ahli hukum Marihot Pahala, bahwa suatu akta PPAT diharuskan untuk dibacakan dihadapan para pihak dan diminta menerangkan isi dari akta agar para pihak mengerti dan memahamin akan isi dari akta, bagi mereka orang awam hukum. Serta ditandatangani oleh kedua belah pihak, 2 orang saksi dan terakhir oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri, dimana tiap tahapannya harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku (R. M. P. Sari & Gunarto, 2018).

Berbicara akta yang terdegradasi maka tidak sepenuhnya kekuatannya tidak juga langsung dianggap salah dimata hukum pada perjanjian kedua belah pihak. Sehingga masih diakuinnya adanya tindakan hukum berupa jual beli antara 1 pihak dengan pihak lainnya (Utama, 2024). Namun dilihat dari sudut pandang otentifikasi apakah pelaksanaan pada akta telah timbul kesepakatan sehingga para pihak meminta terdaat sarat sahnya jual beli yakni:

a. Kesepakatan para pihak mengikatkan diri

Istilah ini sering digunakan dalam perjanjian atau kontrak hukum. Frasa ini mengacu pada kesepakatan bersama antara dua pihak atau lebih untuk memenuhi kewajiban dan hak yang ditentukan dalam suatu perjanjian. Dengan menyatakan kesepakatan ini, para pihak setuju secara sadar dan suarela untuk tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat sahnya perjanjian, salah satunya adanya kesepakatan di antara para pihak dan Pasal 1338 KUHPerdara jika para pihak telah sepakat mengikatkan diri, mereka wajib menaati isi perjanjian sebagaimana undang-undang yang mengatur hubungan mereka.

Contoh konteksnya ilaha dalam perjanjian jual beli tanah, para pihak sepakat mengikatkan diri bahwa penjual wajib menyerahkan tanah yang bersertipikat resmi kepada pmebli dan pembeli wajib membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan kepada penjual. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, pihak lian dapat menuntut penyelesaian hukum.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan dalam konteks hukum perdata adalah kemampuan seseorang untuk bertindak secara hukum, termasuk membuat perikatan atau perjanjian. Dengan kata lain, kecakapan adalah kapasitas hukum seseorang untuk melakukan tindakan hukum yang mnegikat dirinya terhadap hak dan kewajiban tertentu. Sedangkan orang yang dianggap caka bertindak secara hukum adalah mereka yang tidak berada dalam kondisi yang menghalangi atau membatasi haknya untuk membuat perikatan, seperti usia, kesehatan mental, atau status hukum tertentu

Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan bahwa setiap orang adalah caka untuk membuat perikatan, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, berdasarkan penjelasan ini, maka semua orang dianggap cakap untuk membuat perikatan kecuali mereka yang secara eksplisit dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang.

Konsekuensi apabila perikatan dibuat oleh orang yang tidak cakap, sehingga suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal jika dibuat oleh seseorang yang tidak memenuhi syarat kecakapan tanpa persetujuan yang diperlukan misalnya anak dibawah umur yang memerlukan izin dari walinya.

Pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perikatan melalui pengadilan jika salah satu pihak dalam perikatan terbukti tidak cakap.

c. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sebab yang halal memastikan bahwa tujuan atau alasan dibuatnya suatu perikatan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dasar hukum pada point ini masuk pada Pasal 1335 KUHPerdata dimana menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memiliki sebab atau memiliki sebab yang tidak halal menjadi tidak sah di mata hukum. Dan Pasal 1337 KUHPerdata menerangkan bahwa sebab adalah terlarang, jika dilarang oleh undang-undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau dengan ketertiban umum.

Sebagaimana dijelaskan diatas mengenai syarat sahnya jual beli para pihak sudah sesuai namun pada kaitannya dalam hal ini permasalahan yang timbul dari sudut pandang PPAT dimana terdapat prosedur yang tidak dilakukan dengan benar yaitu dengan tidak dibacakannya akta kepada para pihak sehingga mengalami cacat hukum yang menyebabkan akta tersebut terdegradasi menjadi perjanjian dibawah tangan.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bagian pembahasan di atas, maka dapat ditarik Kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban untuk membacakan akta jual beli tanah dihadapan para pihak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, seperti PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No.2 Tahun 2018. Membacakan akta adalah prosedur formal yang bertujuan untuk melindungi hak para pihak, memastikan kepastian hukum, dan mencegah perselisihan di kemudian hari. Kelalaian dalam melaksanakan kewajiban ini dapat menimbulkan sanksi administratif, gugatan perdata atau bahkan pembatalan akta di mata hukum. Tidak membacakan akta jual beli tanah di hadapan para pihak merupakan pelanggaran serius yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum terhadap akta maupun PPAT. Konsekuensinya meliputi cacat formil akta gugatan perdata, hingga sanksi administratif atau pidana bagi PPAT. Oleh karena itu, PPAT harus mematuhi prosedur hukum secara ketat untuk melindungi dirinya dan memastikan bahwa akta yang dibuat tetap memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik.

E. DAFTAR RUJUKAN

Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *Unes Law Review*, 6(3), 8015–8025. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

- Aditama, P. N. (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Jurnal Lex Renaissance*, 3(1), 189–205. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss1.art8>
- Alia, A., & Musyafah, A. A. (2023). Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak. *Jurnal Usm Law Review*, 6(2), 689. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.6850>
- Anuddin, I., & Siswanto, E. (2024). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. *Jurnal Future Academia*, 2(4), 684–690. <https://doi.org/10.61579/future.v2i4.239>
- Badan Pertanahan Nasional. (2024). *Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*. Atrbpn.Go.Id.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>
- Dewi, S. K., Dewi, N., & Nurwanti, Y. D. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Status Sertifikat Tanahnya Dalam Proses Pemecahan. *Jurnal Edunomika*, 8(3), 1–11. <https://doi.org/10.29040/jie.v8i3.14355>
- Dinata, A. W. (2022). Legal Implications of Non-Compliance With the Decision of the State Administrative Court in Terms of the Implementation of Regional Autonomy and the Unitary State. *Jurnal Hukum Peratun*, 4(1), 1–30. <https://doi.org/10.25216/peratun.412021.1-30>
- Febrianti, C., Lina S., R., & Hutomo, P. (2024). Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 650–671. <https://doi.org/10.62335/32znpk63>
- Fitri, B. L., & Deni, F. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli PPAT Yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(2), 535–549. <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4436>
- Gaol, S. L., Pengikatan, P., Beli, J., & Tanah, J. B. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 80–106. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>
- Istanti, I., & Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat. *Jurnal Akta*, 4(2), 271. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1797>
- Kementerian ATR/BPN. (2023). *Pedoman Pelaksanaan Tugas PPAT*. <https://www.atrbpn.go.id/ppat>
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal*

- Preferensi Hukum*, 2(3), 560–563. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Larandika, G. N., & Handono, W. (2023). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum. *Jurnal Notarius*, 16(1), 223–235. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41211>
- Mahar, R. O. (2024). Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia. *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities*, 17, 438–443. <https://doi.org/10.30595/pssh.v17i.1167>
- Maulani, R. S., Ismansyah, & Syofiarti. (2023). Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap. *Unes Law Review*, 6(1), 306–315. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>
- Meiyona, U. R., & Shaleh, A. ismail. (2022). Pertanggungjawaban Ppat Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Elektronik. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 5(9), 98–108. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v5i1.5739>
- Nuranindhira, I., & Winanto. (2020). Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah. *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)*, 4, 752–770. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/12322>
- Permen No.16. (2021). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Permen No.24. (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Puspitasari, A., Rato, D., & Harianto, A. (2025). Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Pembuatan Akta Tanah Akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah Meninggal Dunia. *Notaire*, 8(1), 15–40. <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i1.60961>
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34–40. <http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>
- Sari, H. Q. F. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)*, 4(5), 223–235. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>
- Sari, R. M. P., & Gunarto. (2018). Peranan PPAT Dalam Pensektifikatan Tanah Akibat Jual Beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 241–245. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>
- Sarno, O. M., Santoso, B., & Prasetyo, A. P. (2021). Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Jurnal Notarius*, 14(2), 757–768. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>
- Setiawan, Y. A., & Suroto. (2023). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Dalam

- Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 124–133. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.902>
- Simanungkalit, R., Ismelina, M., & Rahayu, F. (2024). Implikasi dan Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT dalam Mendaftarkan APHT Ke Kantor Pertanahan. *Unes Law Review*, 6(3), 8611–8618. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>
- Sugandi, D. A. H., & Putrijanti, A. (2023). Analisis Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 59–71. <https://doi.org/10.24269/ls.v7i1.6073>
- Sumiati, H., Andriansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135–145. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>
- Utama, M. R. (2024). Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Grondwet*, 3(2), 72–83. <https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43>
- Yanova, M. hendri, Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat*, 8(2), 394–408. <https://doi.org/10.32801/damai.v8i2.17423>