



Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah Yang Dilakukan Dihadapan PPAT Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata

**Angelina Nadya Permata¹, Fitri Nur Sukmawati²,
Camelya Bella Saputri³, Fiorena Gita Susmayanti⁴,
Risma Sari Cantik Juliatin⁵, Devina Allysavitri⁶,
Bintang Ulya Kharisma⁷**

¹Universitas PGRI Madiun, anggelina_2006101009@mhs.unipma.ac.id

²Universitas PGRI Madiun, fitri_2106101011@mhs.unipma.ac.id

³Universitas PGRI Madiun, camelya_2206101024@mhs.unipma.ac.id

⁴Universitas PGRI Madiun, fiorena_2206101002@mhs.unipma.ac.id

⁵Universitas PGRI Madiun, risma_2306101050@mhs.unipma.ac.id

⁶Universitas PGRI Madiun, devina_2306101052@mhs.unipma.ac.id

⁷Universitas PGRI Madiun, bintang.uk@unipma.ac.id

Abstrak

Akta Jual Beli merupakan suatu dokumen hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Dalam transaksi jual beli tanah, Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT. Dalam pembuatannya AJB harus memenuhi syarat formil dan materiil guna membentuk kepastian hukum dan sebagai pelengkap tanda bukti kepemilikan. Tujuan penulisan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana keabsahan akta jual beli menurut hukum perdata. Metode yang digunakan oleh penulis yaitu normative yuridis yang bersumber dari Buku-buku hukum, artikel jurnal hukum, dan berbagai kajian tentang topik-topik hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KUH Perdata sebagai undang-undang yang mengatur syarat sahnya perjanjian jual beli.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Perjanjian, PPAT.

Abstract

A Sale and Purchase Deed is a legal document made by a Land Deed Official to transfer ownership of land and buildings. In land sale and purchase transactions, the Sale and Purchase Deed is drawn up by PPAT. In making it, AJB must fulfill formal and material requirements to establish legal certainty and as a complement to proof of ownership.

Therefore, what is the validity of the sale and purchase deed? The method used by the author is normative juridical which comes from legal books, legal journal articles, and various studies on legal topics. The research results show that the Civil Code is the law that regulates the conditions for the validity of a sale and purchase agreement.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Agreement, PPAT.*

I. Pendahuluan

Jual beli secara umum yaitu dapat diartikan jual beli merupakan dua jenis perjanjian/perikatan yang dijelaskan dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan. Pasal 1457 menyatakan, “Jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain membayar harga yang diperjanjikan”.

Jual beli adalah suatu proses perpindahan hak kepemilikan berupa barang atau harta kepada pihak lain melalui penggunaan uang sebagai alat tukar. Kegiatan jual beli di sektor ekonomi dan komersial dianggap paling signifikan karena berdampak langsung kepada konsumen; Kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi pertukaran selain kemudahan dan kenikmatan.(Patahuddin et al., 2023)

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli yang dimuat di dalam Hukum Perdata yakni bersifat obligatoir, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru menempatkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan kata lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru dipindahkan dengan dilakukan penyerahan atau leverage.

Dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap telah terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau belum dibayar. Untuk pengalihan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyampaian yang sebagaimana ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan yang lain. Sehingga, meskipun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak

milik penjual. Jual beli merupakan suatu tata cara yang dapat menjadi bukti peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Asas jual beli pada dasarnya terang dan tunai, artinya transaksi dilakukan di hadapan otoritas publik yang berwenang dan dibayar secara tunai. Artinya, jika seluruh jumlah pembelian tidak dibayar, maka transaksi jual beli tidak dapat diselesaikan. Sebelum melakukan jual beli, penjual dan pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan bank. Apabila tanah tersebut dalam keadaan bahaya, PPAT dapat menolak melaksanakan rencana Akta Jual Beli. (Lubis & Alamsyah, 2022)

Asas Terang, jual beli tanah jelas dilakukan di hadapan camat atau lurah. Prosedur ini dilakukan agar pembeli diakui oleh masyarakat sebagai pemilik baru atas properti tersebut dan mendapat perlindungan hukum apabila dikemudian hari digugat oleh pihak yang meyakini jual beli tanah tersebut tidak sah. (Isnaini et al., 2018)

Asas Tunai, Harga tanah yang disepakati dapat dibayar seluruhnya atau sebagian. Apabila harga yang disepakati itu dibayar secara angsuran, maka dianggap telah terjadi pelunasan sehubungan dengan jual beli tanah itu, dan bagian harga yang belum dibayar itu dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual.

Akta Jual Beli merupakan suatu dokumen hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli diatur dengan cara ini melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya perlu mengikuti format baku yang telah ditetapkan. dipasok. Akta Jual Beli dibuat ketika para pihak telah membayar seluruh pajak yang timbul dari jual beli tersebut sesuai dengan tugasnya masing-masing. (Sari, 2020)

Akta Jual Beli adalah suatu Akta yang dibuat oleh para pihak terlebih dahulu dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik kepada pihak yang membeli. satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pembeli wajib menyerahkan uangnya dan berhak menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Lalu bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan bagaimana

tanggung jawab PPAT dalam pembuatannya. Penulis uraikan dalam pembahasan dibawah.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative, penelitian yuridis normative. Penelitian yuridis normative didasarkan pada pemeriksaan norma hukum, baik dalam arti hukum sebagaimana tertulis dalam kitab-kitab (dalam peraturan perundang-undangan) maupun dalam arti hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses peradilan. Hubungan antara teori dan praktik hukum yang dikumpulkan melalui studi literatur digunakan untuk menyusun penelitian ini dan menyajikanya dalam format deskriptif-analitis(Widowati, 2022).

Kajian yang menggunakan pendekatan konseptual dan legislative ini bersifat normative. Buku-buku hukum, artikel jurnal hukum, dan berbagai kajian tentang topic-topik hukum adalah contoh-contoh sumber hukum sekunder yang digunakan selain teks-teks hukum primer seperti undang-undang dan peraturan. Daftar dari sekian banyak makalah hukum dibuat untuk menganalisis dan menggambarkan standar atau norma hukum positif apa pun yang berkaitan dengan situasi yang sedang dibahas.

III. Pembahasan

A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli oleh PPAT

Menurut peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah, yaitu jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, hal ini berarti jual beli tanah harus dikukuhkan dengan akta yang ditandatangani dan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).(Damayanti et al., 2020) Sebelum terjadinya jual beli tanah, syarat-syarat jual beli tanah harus dipenuhi diantaranya yaitu syarat materiil dan formil. Syarat materiil jual beli tanah diantaranya :(Cahya & Wibawa, 2019).

1. Penjual

Calon penjual harus jelas; ia harus mempunyai hak yang sah untuk menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini pemegang hak yang sah atas tanah itu. Tanah tersebut disebut sebagai pemilik. Apabila penjual sudah menikah, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; apabila suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus ditunjukkan surat

keterangan yang sah dan dapat diterima yang menyatakan bahwa suami atau istri setuju untuk menjual tanah tersebut. Jual beli tanah oleh orang yang tidak mempunyai hak menyebabkan jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum. Artinya, undang-undang sejak awal sudah berasumsi bahwa tidak pernah terjadi jual beli.

2. Pembeli

Pembeli adalah orang perseorangan yang mempunyai hak sah atas tanah dan membelinya. Hal ini ditentukan oleh subjek dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah kedudukan hukum pembeli, sedangkan objek hukum adalah hak-hak yang ada atas tanah. Menurut UUPA, hanya penduduk dan organisasi hukum Indonesia sebagaimana ditentukan oleh persyaratan undang-undang yang mempunyai hak kepemilikan atas tanah. Jika hal ini dilanggar, maka jual beli itu batal dan tidak sah, dan tanah itu menjadi milik Negara, dengan syarat tidak dilanggar hak-hak pihak lain yang membebaninya, dan uang yang telah diterima pemiliknya tidak dapat dikembalikan.

3. Tanah yang demikian dapat diperjualbelikan atau sedang tidak terjadi sengketa. Menurut UUPA hak-hak yang bisa dijadikan peralihan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Setelah syarat materiil terpenuhi, maka penjualan akan dilakukan di depan PPAT. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan penjualan dan pembelian PPAT adalah:

1. Akta tersebut harus disaksikan oleh dua (dua) orang saksi yang memenuhi syarat-syarat sebagai saksi, serta para pihak yang melakukan jual beli atau surat kuasa yang sah dari penjual dan pembeli. (Trinanda et al., 2017)
2. Akta asli dibuat dalam dua (dua) lembar, yaitu lembaran. Pertama, PPAT yang bersangkutan menyimpan 1 (satu) eksemplar, dan lembar kedua diserahkan sebanyak 1 (satu) eksemplar.

Berikut ketentuan hukum perdata terkait keabsahan perjanjian jual beli sebagaimana yang diketahui, syarat sahnya perjanjian yaitu diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata (Kumalasari & Ningsih, n.d.) yaitu Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : (*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.)

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Angka (1) dan (2) disebut sebagai syarat subjektif perjanjian, sedangkan angka (3) dan (4) sebagai syarat objektif perjanjian. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, mengenai cakap tidaknya seseorang, perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian (Sainul, 2020), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah :(*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.)

- a. anak yang belum dewasa;
- b. orang yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Suatu hal tertentu, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Singkatnya, prestasi adalah apa yang jadi kewajiban debitur dan apa yang jadi hak kreditur dalam suatu perjanjian. (*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.)

Sebab yang halal, KUH Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Suatu Akta Jual Beli yang melanggar hukum dapat dikelompokkan sebagai berikut : (Mulyana et al., 2021)

1. Batal demi hukum, yaitu dari segi alasannya, karena tidak terpenuhinya kriteria obyektif perjanjian. Begitu pula dengan bentuk resmi perjanjian (akta) yang belum dilengkapi sesuai aturan yang berlaku. Oleh karena itu segala kegiatan yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian menjadi batal sejak perjanjian dibuat. Hal ini berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Dapat dibatalkan, yaitu karena syarat-syarat subjektif perjanjian tidak dipenuhi. Namun perbuatan hukum yang

dilakukan tetap sah dan mengikat sepanjang tidak ada pihak yang berupaya untuk membatalkannya dan pengadilan menyatakan batal, yang berarti akibat hukum dari perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat pada saat pengadilan memutuskan untuk membatalkannya;

3. Non-Existance, maksudnya sebab tidak terpenuhinya syarat esensialia perjanjian, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada. Apabila timbul suatu perselisihan maka diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai akibat yang sama dengan batal dan tidak sah.

Ada berbagai macam alasan terjadinya jual beli tanah tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sering disebut dengan jual beli di bawah tangan adalah sebagai berikut:

1. Ketidaktahuan yang bersangkutan terhadap proses atau tata cara jual beli hak di atas tanah;
2. Yang bersangkutan berpendapat bahwa jual beli hak atas tanah adalah perkara yang sulit dan berbelit-belit;
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak diperlukan, hal-hal yang tidak terduga dan tidak mereka ketahui;
4. Faktor ekonomi yang bersangkutan.

B. Tanggung Jawab PPAT dalam Membuat Akta Jual Beli

Lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimulai dengan diundangkannya Peraturan ini Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai aturan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UU Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA). Meskipun tidak pada awalnya menggunakan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya diperuntukkan bagi Pejabat. Pejabat dalam hal ini adalah pejabat yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum pertanahan, jadi bisa disimpulkan bahwa para pejabat di sini adalah cikal bakal Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Rahmi & Sjafi'i, 2019)

Kehadiran PPAT dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah sangatlah penting. PPAT adalah pejabat pemerintah yang diberi kesanggupan untuk membuat suatu akta yang autentik dengan menghormati undang-undang tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dalam hal telah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya kegiatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Akta jual beli merupakan suatu dokumen yang berfungsi sebagai bukti sah bahwa hak asal atas tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Terdapat berbagai persyaratan yang harus dipenuhi untuk melengkapi Akta Jual Beli, antara lain namun tidak terbatas pada:

- a. Adanya suatu benda yang akan dipindahkan;
- b. Kedua belah pihak setuju;
- c. Melunasi BPHTB;
- d. Akta tersebut dibuat dalam 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar fotokopi untuk pembeli.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan peranan penting bagi PPAT dalam peralihan hak atas tanah dan pembayaran pajak, yang merupakan kewajiban bagi pihak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah sebelum dilakukan akta peralihan oleh PPAT.

PPAT mempunyai peran yang sangat penting dalam transaksi jual beli tanah jika PPAT termasuk didalamnya. Hal ini telah membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota dalam melaksanakan tugas-tugas yang berhubungan dengan pertanahan. Posisi PPAT dalam hal ini sangatlah penting. Pasalnya, selain tugas dan tanggung jawab di atas, PPAT juga bertugas melakukan penelitian terhadap lahan/bangunan yang dialihkan. Hal ini terkait dengan sosialisasi harga transaksi kepada masyarakat sebagai dasar penetapan BPHTB. Memang PPAT memerlukan kehati-hatian dan tanggung jawab ketika menghitung atau menafsirkan harga suatu wilayah dalam rangka kegiatan jual beli tanah. (Barita Raja Simarsoit et al., 2018).

PPAT juga merupakan pendelegasian wewenang. PPAT bertanggung jawab memantau pembayaran pajak sehingga para pihak harus terlebih dahulu membayar pajak yang berasal dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum menandatangani akta jual beli. Selain itu, PPAT wajib: melaporkan atau memberitahukan perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta pertanahan diatur dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang terdiri atas: Akta Jual Beli, Penukaran, Hibah, Penyertaan Dalam Perseroan,

Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Hak Guna Bangunan, Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. (Jozan Adolf & Handoko, 2020).

Terkait dengan kesenjangan tanggung jawab PPAT, kelalaian, dan/atau kelalaian dalam melakukan pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari ketentuan formil dan materil, maka tata cara pembuatan PPAT tidak hanya dapat dikenakan sanksi administratif tetapi juga membuka kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang berwenang. pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Dalam hal kesalahan PPAT (*beroepsfout*) harus diselidiki sifat kesalahannya, apa kesalahannya dalam hal ini tergolong wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Melalui sudut pandang secara luas diyakini bahwa wanprestasi terjadi jika didahului dengan suatu perjanjian, namun jika tidak ada hubungannya dengan suatu perjanjian maka jenis pelanggarannya disebut perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaaad*. (Prawira, 2016).

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata45 , maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur adanya suatu perbuatan. Perbuatan melawan hukum diawali dari perbuatan pelaku. Secara umum diterima bahwa yang dimaksud dengan tindakan di sini adalah melakukan sesuatu (dalam arti aktif) atau tidak melakukan sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak melakukan sesuatu padahal ia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya berdasarkan undang-undang yang berlaku (karena ada pula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Akibatnya, tidak

ada unsur “kesepakatan atau persetujuan” dan tidak ada unsur “sebab yang diperbolehkan” sebagaimana dimaksud dalam kontrak untuk kegiatan melawan hukum.

Unsur perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang- undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welkein het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

Unsur adanya kesalahan dari pihak pelaku, Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau b.
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pemaaf atau alasan pembenar (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Unsur adanya kerugian bagi korban, Kerugian (*schade*) bagi korban juga diperlukan untuk mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Berbeda dengan kerugian akibat wanprestasi yang hanya berupa kerugian materiil, maka kerugian akibat perbuatan melawan hukum selain kerugian materiil juga mengandung pengertian kerugian immateriil yang juga akan dinilai dalam bentuk uang.

Unsur hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian, Ada dua macam teori hubungan sebab dan akibat: teori hubungan faktual dan teori perkiraan sebab-akibat. Hubungan sebab-akibat yang faktual (*causation in fact*)

hanyalah persoalan “fakta” atau apa yang terjadi dalam kenyataan. Setiap sebab yang menimbulkan kerugian dapat merupakan sebab yang sebenarnya, selama kerugian (akibat) tersebut tidak terjadi tanpa adanya sebab tersebut.

IV. Simpulan dan Saran

Simpulan

Keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat oleh PPAT, sebelum melakukan perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil perjanjian. Syarat materiil perjanjian yaitu adanya penjual, pembeli, dan tanah yang diperjualbelikan tidak bersengketa. Sedangkan syarat formilnya yaitu dalam penandatanganan akta jua beli harus dihadiri 2 (dua) orang saksi dan akta yang dibuat dicetak 2 (dua) kali, yang pertama untuk PPAT, yang keduanya untuk pihak. Keabsahan perjanjian jual beli ditinjau dari hukum perdata, diatur sesuai ketentuan Pasal 1320 BW dimana didalamnya terdapat syarat subjektif dan objektif perjanjian yang harus dipenuhi.

Tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Jual Beli PPAT senantiasa perlu mempunyai sikap kehati-hatian atau kehati-hatian dalam menangani setiap keadaan, mengingat seorang PPAT telah mempunyai kapasitas profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kesalahan internal dalam melakukan suatu akta sehingga mengakibatkan suatu akta cacat hukum, maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT yang bersangkutan mengetahui bahwa sebagai pejabat umum diberikan wewenang oleh Undang-undang, setiap PPAT wajib menangani suatu perkara yang berkaitan dengan kewenangannya.

Saran

PPAT diharapkan memahami dan kemudian menerapkan asas kehati-hatian dalam menjalankan tugas kedinasan khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang menggunakan jasanya dan perlindungan hukum bagi para pihak. PPAT itu sendiri.

V. Ucapan Terimakasih

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat, tauhid, dan hidayahnya kami dapat menyelesaikan artikel tentang Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan di Hadapan PPAT Ditinjau Dari Hukum Perdata. Kami juga berterimakasih kepada segala pihak yang ikut berkontribusi dan juga kepada sekolah kami

tercinta Universitas PGRI Madiun. Kami menyadari makalah ini masih belum sempurna. Oleh karena itu mohon maaf jika ada kesalahan dalam penulisan makalah ini. Semoga makalah ini bermanfaat bagi yang membaca.

Daftar Pustaka

- Barita Raja Simarsoit, B. G., Rudy Haposan Siahaan, H. S., & Abstract. (2018). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitanya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah*, 17(3), 38–45.
- Cahya, K., & Wibawa, S. (2019). *MENAKAR KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERSPEKTIF BESTUURS BEVOEGDHEID*. 01, 40–51.
- Damayanti, D. A. A., Londa, J. E., & Polontalo, A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2), 73–92.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/29778>
- Isnaini, H., Utomo, W., & Wanda, D. (2018). *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. 467–487.
<https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>
- Jozan Adolf, J., & Handoko, W. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius*, 13(1), 181–192.
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (n.d.).
- Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (n.d.). *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) K.U.H Perdata*. 2.
- Lubis, M. D. A., & Alamsyah, M. F. (2022). Akibat hukum Akta Jual Beli HAK MILIK Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga. *Justice For Law*, 1(1), 10–17.
- Mulyana, D., Abdughani, R. K., Fakultas, D., Universitas, H., & Hukum, B. D. (2021). *Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Akta*. 1(1), 106–118.
- Patahuddin, M. K., Muaja, H. S., & Turangan, D. D. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. *Lex Administratum*, 11(1), 9–25.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361>

Prawira, I. (2016). Responsibility of the Conveyancer Against Selling Land Deed. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(1), 65.

Rahmi, Z. A., & Sjafi'i, R. I. R. (2019). Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Melaporkan adanya Transaksi Keuangan Mencurigakan Terkait Tindak Pidana Pencucian Uang oleh Klien. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 4(1), 197.
<https://doi.org/10.17977/um019v4i1p197-206>

Sainul, A. (2020). Konsep Kedewasaan Subyek Hukum. *Jurnal El- Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan Dan Pranata Sosial*, 5(2), 257–269. <https://doi.org/10.24952/el-qonuniy.v5i2.2153>

Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53–70.
<https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>

Trinanda, M. E., Emirzon, J., & Syaifuddin, M. (2017). Analisis Peralihan

Patensebagai Objek Wakaf. *Lex Lata*, 1(1), 1–13.
<http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/257%0A>

<http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/download/257/139>

Widowati, R. (2022). Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Cipta Dalam Jual Beli Karya Sastra Pada Marketplace. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(2), 220–230.
<https://doi.org/10.38043/jah.v5i2.3770>