



---

## TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) AKIBAT KELALAIAN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH.

Salim Saputra<sup>1</sup>, Wira Franciska<sup>2</sup>, Amelia Nur Widyanti<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [salimsaputra.1980@gmail.com](mailto:salimsaputra.1980@gmail.com)<sup>1</sup>

### Article History:

Received: 27-01-2024

Revised: 06-02-2024

Accepted: 13-02-2024

### Keywords:

Responsibilities, Official for Making Temporary Land Deeds, Making Land Sale and Purchase Deeds.

---

**Abstract:** *Negligence in making a sale and purchase deed carried out by the sub-district head as a temporary PPAT will give rise to legal consequences. Thesis research aims to analyze the legal consequences of the Land Sale and Purchase Deed due to the negligence of the Temporary Land Deed Official (PPATS) regarding the transfer of land rights. As well as the responsibility of the Temporary Land Deed Making Officer (PPATS) for negligence in making a land sale and purchase deed for the transfer of land rights. The theory used in this writing uses the theory of legal consequences and the theory of responsibility. The method used is a normative juridical research method by examining library materials or secondary data. How to approach legislation (Statute Approach), Case Approach (Case Approach), and Analytical Approach (Analytical Approach). Sources of legal materials consist of primary, secondary and tertiary legal materials. As well as legal interpretation techniques known in legal science, including Grammatical Interpretation, interpretation based on grammar or linguistics (de grammatikale of taalkundige interpretatie) and Systematic Interpretation, namely research on legal systematics that can be carried out in legislation. From the research results, it was concluded that the legal consequences of the Land Sale and Purchase Deed due to the negligence of the Temporary Land Deed Official (PPATS) regarding the transfer of land rights resulted in the deed being null and void. Such cancellation may cause material and/or immaterial losses to the parties concerned. The responsibility of the Official Making the Temporary Land Deed (PPATS) for negligence in making the Land Sale and Purchase Deed for the transfer of land rights requires individual responsibility and legal responsibility. Legal responsibility takes the form of civil and administrative responsibility. The suggestions from this thesis are that it is hoped that the National Land Agency should further improve its formal and informal guidance to Temporary PPATs. It is best for the Land Deed Making Officer or*

## **PENDAHULUAN**

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang untuk seterusnya disebut UUDNRI 1945 menyebutkan : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahan makanan, pakaian, serta kebutuhan lainnya yang bersifat primer, akibat keterbatasan luas tanah ini menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali berujung sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (disingkat UUPA) tujuan dasar lahirnya ketentuan hukum tersebut adalah untuk menghapus konsep pengelolaan “agraria kolonial” dan beralih ke konsep “agraria nasional” (Sunaryati Hartono, 2015). Kebutuhan akan tanah dari tahun ke tahun terus meningkat dengan alasan beragam akan keinginan maupun keharusan memiliki sebidang tanah agar terselenggaranya suatu kehidupan yang terjamin. Hal ini tidak menutup kemungkinan memunculkan berbagai permasalahan dalam peralihan hak atas tanah, oleh karena itu untuk meminimalisir adanya konflik ataupun sengketa tanah perlu adanya suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya yang menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah harus dilakukan para pihak dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa pejabat yang dimaksud adalah PPAT. Seiring dengan perkembangannya kehidupan masyarakat kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37) (Samsaimun, 2018).

Sejak tahun 1961 hingga diterbitkannya PP 37 telah banyak kecacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT tidak tertuang dalam PMA Nomor 18 Tahun 1961. PMA Nomor 10 Tahun 1961 yang terdiri atas 10 pasal hanya mengatur tentang Daerah Kerja PPAT, tentang kewenangan membuat akta tanah dalam daerah kerjanya dan keharusan meminta izin jika melakukan pembuatan akta tanah dilain daerah kerjanya yang berkantor di daerah kerjanya, kemudian siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT. Setelah dikeluarkannya PP 37, tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih

jelas dan rinci meskipun kalangan akademisi masih mempertanyakan keabsahan atau keautentikan dari akta yang dibuat PPAT.

Selanjutnya Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa: “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Lalu pada tahun 2016, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24) yang pada dasarnya disambut baik, karena dengan diterbitkannya PP 24 telah menimbulkan kepastian terhadap daerah kerja PPAT, sehingga daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris. Hal ini dapat mencegah terjadinya kasus-kasus monopoli daerah kerja pembuatan Akta dengan meminta nomor akta kepada PPAT lain yang berada di daerah kerja tempat tanah akan dibuatkan akta.

Dalam praktek pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT. Salah satu perbuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya tersebut adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertipikat.

Apabila terbit akta PPAT Sementara yang cacat hukum karena kesalahan PPAT Sementara kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT Sementara itu sendiri, maka PPAT Sementara itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT Sementara, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT Sementara, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT Sementara.

Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT Sementara melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT Sementara dapat

dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT Sementara yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Perbuatan hukum melakukan pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang tidak memiliki sertipikat tersebut adalah suatu perbuatan yang berada di luar kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" (Harsono, 2002).

Kenyataannya tidak jarang PPATS yang melakukan pelanggaran dalam menjalankan profesinya sebagai seorang yang ditugaskan negara untuk membantu masyarakat dalam mengurus permasalahan pendaftaran tanah serta pembuatan akta. Penyebab hal di atas dikarenakan tidak adanya suatu peraturan yang pasti yang menjelaskan akan sanksi administratif yang tertulis pada tanggung jawab PPAT sementara yang menyalahgunakan kewenangan dan tugasnya dalam sudut pandang pada peraturan hukum positif di Indonesia, apabila PPAT sementara tersebut tidak lagi mempunyai kewenangan dalam wilayah tersebut dalam pembuatan akta otentik tersebut atau dengan kata lain tidak lagi menjabat sebagai Camat selaku pejabat pemerintah.

Pendaftaran tanah dapat tetap dilakukan meskipun di beberapa wilayah tertentu belum ada ataupun belum cukup jumlah PPAT yang bertugas. Dengan adanya PPATS masyarakat tetap akan dilayani perihal membuat akta tanah sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun meskipun di wilayahnya belum cukup adanya PPAT, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun ada yang menarik bagaimana jika dalam wilayah tertentu telah ada PPAT yang berstatus aktif dan dapat melayani membuat akta tanah tetapi masyarakat lebih memilih membuat akta tanah kepada pihak PPATS.

## **LANDASAN TEORI**

Teori Akibat Hukum, Soeroso mengemukakan bahwa akibat hukum merupakan suatu efek yang diterima seseorang atau badan hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. (Soeroso R. , 2011)

Teori Tanggungjawab Menurut Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan." (Kelsen, 2007).

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Atas Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dan Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Atas Kelalaian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

### **Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Atas Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah.**

Prinsip Negara Hukum bertujuan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dengan fokus pada kebenaran dan keadilan. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti Camat, memiliki peran penting sebagai pembuat akta otentik.

Akta otentik berperan sebagai alat bukti terkuat dalam hubungan hukum masyarakat, mengatur kewajiban dan hak para pihak, serta meminimalkan risiko sengketa. Dalam konteks ini, PPAT Sementara (Camat) harus memastikan akta yang dibuat sesuai dengan persyaratan undang-undang, memberikan kepastian hukum, dan menghindari sengketa.

Camat sebagai PPAT Sementara memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena statusnya sebagai pejabat atau pegawai umum yang diakui oleh negara. Proses pendaftaran tanah setelah membuat akta perlu dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan jika persyaratan terpenuhi, pendaftaran dapat dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diatur oleh keputusan Kepala Badan yang didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Camat tidak hanya berfungsi sebagai kepala kecamatan tetapi juga memiliki peran sebagai PPAT Sementara, yang mengikuti regulasi PP No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah mencakup perpindahan hak atas tanah, penciptaan syarat-syarat baru berdasarkan kesepakatan, dan kewajiban untuk mematuhi undang-undang. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, seperti Camat,

memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, membantu dalam penyelesaian sengketa, dan mengamankan hak pihak yang terlibat.

Dalam prosesnya, jika terjadi penyimpangan atau pelanggaran dalam pembuatan akta oleh PPAT, sanksi administratif dapat diberlakukan sesuai peraturan. Demikian pula, jika terdapat pemalsuan dokumen yang tidak diketahui oleh PPAT, pihak terkait dapat dikenai sanksi sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Akta PPAT yang tidak memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan hukum dapat dianggap cacat hukum. Dengan demikian, kekuatan hukumnya mengalami degradasi, hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika terdapat unsur ketidakpenuhan syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, pembatalan akta dapat diminta, terutama jika terdapat unsur penipuan yang disengaja dalam pembentukan akta pemindahan hak atas tanah.

Setiap PPAT atau PPAT Sementara diwajibkan mematuhi Kode Etik PPAT, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 atau Kode Etik IPPAT. Pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT dapat mengakibatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku. Prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kewenangan PPAT/PPAT Sementara adalah unsur krusial yang harus diperhatikan, dengan melakukan kajian maksud dan dokumen yang diajukan oleh calon penjual dan pembeli.

Jika terdapat keraguan terhadap objek tanah yang akan dituangkan dalam akta pemindahan hak, PPAT/PPAT Sementara berhak menolak pembuatan akta. Kelalaian dalam menjalankan jabatan dapat berakibat pada sanksi administratif dan batalnya akta pemindahan hak atas tanah melalui Pengadilan. Konsekuensi hukum juga dapat diterapkan terhadap calon pembeli atau penjual jika terdapat penyimpangan, pelanggaran hukum, atau cacat kehendak dalam dokumen yang disyaratkan.

Pada penilaian terhadap putusan Pengadilan, penelitian terhadap rasio decidendi menunjukkan pemenuhan syarat-syarat hukum dan aspek kepastian hukum serta keadilan. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Jika tidak memenuhi syarat, akta tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan ke Pengadilan.

Dalam kasus tertentu, PPAT Sementara atau Camat terbukti tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik, mengakibatkan batalnya akta pemindahan hak atas tanah. Pihak-pihak yang terlibat, seperti penjual, pembeli, dan PPAT Sementara, dapat dikenai konsekuensi hukum, termasuk gugatan pembatalan akta melalui Pengadilan. Penegakan hukum dan pemberian sanksi terhadap pelanggaran menjadi esensial untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan di Masyarakat.

### **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Atas Kelalaian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah.**

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum seseorang atas suatu perbuatan tertentu dapat dibagi menjadi empat jenis: pertanggungjawaban individu, kolektif, berdasarkan kesalahan, dan mutlak. Tanggung jawab ini bisa diistilahkan sebagai liability dan responsibility. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada kewajiban hukum seseorang atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum.

Tujuan sistem hukum adalah untuk hidup jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan hak kepada orang lain. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III KUHPerdara, dengan tiga kategori: karena kesengajaan, tanpa kesalahan, dan karena kelalaian.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab etik dan hukum. Sanksi administratif bisa diberikan, seperti teguran atau pemecatan, berdasarkan Kode Etik IPPAT. Dalam kasus pelanggaran, PPAT juga bisa dikenai sanksi perdata dan pidana sesuai dengan KUHPerdara dan KUHP.

Tanggung jawab PPAT terkait dengan kesalahan, kelalaian, atau kesengajaan dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPAT juga bisa diminta ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Dalam hukum perdata, pertanggungjawaban bisa dilakukan dengan mengembalikan status tanah kepada keadaan semula.

Dalam hukum pidana, PPAT bisa dipertanggungjawabkan jika terbukti memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, seperti yang diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana. PPAT bertanggung jawab atas akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum, yang bisa dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang sesuai PP 37 Tahun 1998.

PPATS, dalam pembuatan akta otentik, harus berhati-hati mengingat kewenangan yang dimilikinya. Kealpaan dalam pembuatan akta dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang, terutama jika akta tersebut akhirnya dibatalkan karena cacat hukum. Tanggung jawab PPATS terkait kesalahan, kealpaan, atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli dapat berujung pada sanksi administratif, termasuk pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

Pasal 55 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas tugas dan jabatannya. Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018. Pelanggaran terhadap kewajiban PPAT dapat berupa pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan, atau melanggar Kode Etik.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Jika tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. PPAT bertanggung jawab atas akibat dari pekerjaannya, dan beralihnya kepemilikan atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan pemenuhan syarat tunai, riil, dan terang.

Jual beli tanah melalui PPAT dapat menjadi sah jika terdapat akta yang memenuhi syarat sah perjanjian. Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, perpindahan hak milik atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Akta jual beli tersebut menjadi bukti bahwa telah terjadi pemindahan hak, dan pembayaran harga menunjukkan riilnya perbuatan hukum. Meskipun sifat administrasi PPAT bersifat tertutup, akta tersebut akan mengikat para pihak setelah diketahui oleh mereka dan ahli warisnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak secara spesifik mengatur perbuatan yang dapat dikenakan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 hanya menyebutkan bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan tertentu dapat dikenakan sanksi administratif, mulai

dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya, dengan kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian.

Camat sebagai PPAT Sementara, tidak secara *eks officio*, sehingga tanggung jawabnya menjadi tanggung jawab pribadi. Akta jual beli tanah, bukan surat keputusan tata usaha Negara, melibatkan dua pihak, penjual dan pembeli, dan bukan bersifat final, karena produk akhirnya adalah Sertifikat Hak Milik yang dapat dibatalkan jika terdapat kekeliruan. Kesalahan camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli dapat berdampak pada tiga sanksi: pidana jika terdapat unsur tindak pidana, perdata jika melakukan perbuatan melawan hukum, dan administratif (kode etik) jika melanggar etika dalam pembuatan akta.

Perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dapat mencakup tiga kategori: kesengajaan, tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), dan karena kelalaian. Pertanggungjawaban dapat bersifat atas kesalahan (*based on fault*) dan mutlak (*absolute responsibility*). Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan dapat dikenakan pada PPAT/PPAT Sementara sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam praktik, jika akta jual beli tanah yang dibuat PPAT atau PPAT Sementara mengandung data palsu, mereka cenderung tidak terlibat lebih lanjut dalam kasus tersebut, hanya bersedia memberikan kesaksian sesuai dengan keterangan para pihak. PPAT atau PPAT Sementara menganggap dirinya tidak berwenang melakukan penyidikan terhadap kebenaran dan keaslian identitas penghadap. Kesalahan tersebut berdampak pada tanggung jawab pribadi PPAT atau PPAT Sementara, yang dapat dikenakan sanksi pidana, perdata, atau administratif (kode etik). PPAT atau PPAT Sementara juga bertanggung jawab memastikan kebenaran identitas, obyek perbuatan hukum, dan kebenaran kejadian dalam akta yang dibuatnya. Kesalahan pada akta dapat mengakibatkan pembatalan sertifikat tanah dan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.

PPAT melakukan kelalaian serius yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip kehati-hatian dan ketentuan hukum yang berlaku. Kejadian ini mencakup meminta penandatanganan akta pada blangko kosong tanpa membacanya, melanggar aspek formal dengan tidak mendatangkan dua orang saksi, dan tidak melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat sebelum membuat akta. Pelanggaran ini menciptakan risiko kepastian hukum, dan PPAT bertanggung jawab penuh atas proses pembuatan akta.

Prinsip kehati-hatian PPAT tercermin dalam regulasi, seperti Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2016, yang mengatur tata cara pembuatan akta. PPAT harus mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), memeriksa kesesuaian data, dan tidak membuat akta atas bidang tanah yang sudah terdaftar sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan. Pelanggaran terhadap peraturan ini dapat menimbulkan sanksi administratif hingga pemberhentian dari jabatan PPAT.

Implikasi hukum tidak memenuhi syarat materil dan formil dalam pembuatan akta termaktub dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. PPAT dapat dijatuhi sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian jabatan, dengan kemungkinan tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu, kelalaian PPAT dalam pembuatan akta memiliki konsekuensi serius baik secara administratif maupun perdata.



## **KESIMPULAN**

Bahwa Akibat hukum Akta Jual Beli tanah atas kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) terhadap peralihan hak atas tanah mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, hal ini disebabkan kerana tidak tepenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata Ayat (4) yang berbunyi sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif. Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum karena melanggar syarat materil dan formil dalam pembuatannya tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan dan masyarakat, sehingga AJB tersebut batal demi hukum. Akibat dari akta jual beli yang batal demi hukum karena mengandung cacat hukum adalah AJB tersebut dianggap gugur atau tidak pernah ada sehingga seluruh perbuatan hukum yang terkait dengan AJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, selain itu pembatalan tersebut dapat menimbulkan kerugian secara materil dan/atau immaterial bagi para pihak yang bersangkutan.

Dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atas kelalaian pembuatan Akta Jual Beli tanah terhadap peralihan hak atas tanah diminta pertanggung jawaban secara individu dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab secara perdata dan administrasi. Tanggung jawab secara perdata PPAT dapat diminta pertanggung jawab mengembalikan status hak pemilikan dalam tanggung jawab administrasi sesuai dengan Kode Etik PPAT dapat dikenakan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari anggota sebagaimana yang terdapat dalam pasal 7 ayat (1) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

## **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Abdul Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009
- [2] Sunaryati Hartono, C.G.F Sunaryati Hartono, Membangun Budaya Hukum Pancasila Sebagai Bagian Dari Sistem Hukum Nasional Indonesia Di Abad 21, Jurnal Veritas Et Justitia, Vol. 1, No. 2, 2015
- [3] Samsaimun, Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak atas Tanah di Indonesia, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- [4] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah), Djambatan, Jakarta, 2002.
- [5] M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata. Sinar Grafik, Jakarta, 2008
- [6] R. Soeroso. Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

- [7] Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007
- [8] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010
- [9] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- [10] Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta : Press

**Perundangan**

- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- [2] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- [3] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- [4] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah