

## **Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum**

**Gading Novryo Larandika, Widhi Handoko**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
gadingnovryolarandika@gmail.com

### ***Abstract***

*Registrar is a public official who is trusted by the State in making the deed of sale and purchase of land with the delegated main tasks and obligations through Government Regulation No. 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation No. 37 of 1998 concerning Regulation of the Position of Land Deed Maker Official. In carrying out his position as a public official who provides services to the community, Registrar does not rule out the possibility of making mistakes and mistakes such as making a deed of sale that is legally flawed. This action must be accounted for by Registrar as a public official. The approach method used in this research is normative juridical. The purpose of this paper is to find out and analyze Registrar's responsibility for his actions in making a legally flawed sale and purchase deed. The result of this research is that Registrar's responsibility can be in the form of administrative, civil and criminal liability*

***Keywords: registrar; legal disability; liability***

### **Abstrak**

PPAT ialah pejabat umum yang dipercaya Negara untuk pembuatan akta jual beli tanah dengan dilimpahkan tugas pokok dan kewajiban melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam menjalankan jabatannya selaku pejabat umum yang memberi jasa ke masyarakat, PPAT tak menutup kemungkinan melakukan kekhilafan dan kekliruan seperti membuat akta jual beli yang terdapat cacat hukum. Tindakan itu harus dipertanggungjawabkan PPAT selaku pejabat umum. Metode pendekatan riset ini yakni yuridis normatif. Tujuan penulisan ini untuk mengerti dan menganalisa pertanggungjawaban PPAT atas tindakannya membuat akta jual beli yang cacat hukum. Hasil penelitian ini ialah pertanggungjawaban PPAT dapat berupa pertanggungjawaban administrasi, perdata dan pidana.

**Kata kunci: PPAT; cacat hukum; pertanggungjawaban**

### **A. PENDAHULUAN**

Di Indonesia tanah memiliki peran yang amat berarti di dalam kehidupan, oleh karena adanya keperluan yang besar kepada tanah itu menghasilkan persaingan dalam warga untuk menguasai tanah (Salim, 2016).

Keperluan akan permintaan pada tanah terus menjadi bertambah bersamaan dengan pergantian fungsi tanah. Kenaikan permintaan itu nyatanya berbanding terbalik dengan ketersediaan tanah yang

terus menjadi terbatas. Situasi tersebut menyebabkan nilai ataupun harga tanah terus menjadi besar (Wibawa, 2019).

Guna memenuhi keperluan akan tanah itu orang akan menempuh berbagai metode seperti melangsungkan jual beli, mengadakan pembebasan hak atas tanah serta sebagainya. Salah satu wujud perubahan hak atas tanah ialah dilakukan melalui tindakan hukum jual beli. Perjanjian jual beli ialah salah satu wujud perjanjian yang mempunyai sifat bertimbal balik, didalam perjanjian ada satu pihak hendak berkomitmen untuk memberikan hak milik atas sesuatu barang (berlaku seperti pedagang) serta terdapat pula pihak lainnya hendak berjanji untuk melunasi harga barang itu selaku bayaran dari perolehan hak milik (berlaku seperti pembeli) (Subekti, 2014).

Bersumber pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah lewat jual beli itu hanya bisa didaftarkan bila ada bukti berupa akta yang dibuat pihak berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasar ketetapan aturan perundang-undangan yang berjalan.

PPAT merupakan pejabat umum, yang mana konsekuensi berbagai akta yang dibuatnya merupakan akta autentik (Parlindungan, 1999). sebaliknya jika diamati dengan cara sosiologis, PPAT memperoleh pengakuan dari masyarakat sebab kehadiran jabatan PPAT amat diperlukan serta menolong masyarakat pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah (Salim, 2016). Ketentuan terkait jabatan PPAT ada pada PP No. 24 Tahun 2016 terkait Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, menerangkan bahwa yang dimaksud “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pengangkatan PPAT oleh negara, perihal tersebut Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan kewajiban serta wewenang khusus dalam rangka melayani kepentingan masyarakat (Asshidqie, 2003).

Berkaitan dengan hal tugas serta wewenangan PPAT diatur melalui PP No. 24 Tahun 2016 terkait Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, di Pasal 2 yakni tugas pokok PPAT menjalankan sebagian agenda pendaftaran tanah dengan pembuatan akta sebagai pembuktian sudah dijalankannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, hal tersebut jadi dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum ini. Perbuatan hukum tersebut meliputi hibah, tukar menukar, jual beli, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan Pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Salindeho, 1987).

Berkaitan dengan tugas serta tanggung jawab PPAT, diketahui bahwa PPAT dalam menjalankan tugasnya tak hanya sebatas pengisian formulir, membacakan, menandatangani serta memberikan cap di akta, namun PPAT dituntut pula bisa menjamin jika akta yang dikeluarkan telah cocok dengan ketentuan hukum yang berjalan. Berbagai pembuatan akta PPAT ialah akta otentik serta memiliki peran serta andil yang amat berarti pada lalu lintas hukum, baik hukum privat ataupun publik (Agustina, 2016).

PPAT dianggap lalai dalam melaksanakan tugasnya bila dalam membuat akta-aktanya melalaikan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 38 hingga Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan serta arahan dari menteri ataupun pejabat yang dipilih, akan dijatuhkan sanksi administratif berbentuk peringatan tertulis hingga pemberhentian jabatan selaku PPAT, dan juga tak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang mengalami rugi yang disebabkan karena mengabaikan ketentuan itu (Dewi, 2016). Pada prakteknya telah banyak PPAT yang terjebak masalah di Pengadilan baik dari masalah perdata sampai masalah pidana, dimana salah satunya merupakan karena tindakan melawan hukum.

PPAT yang melaksanakan alih hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang dilandasi Akta Perikatan Jual Beli yang cacat hukum juga perbuatan melawan hukum yang bisa terjadi karena ketidakhati-hatian PPAT dalam melaksanakan jabatannya, misalnya karena tidak mencermati keabsahan perbuatan jual beli, tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam suatu perjanjian melaksanakan peralihan hak atas tanah, bisa menciptakan perbuatan hukum itu cacat hukum.

Teori yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan terhadap jurnal ini yakni teori Pertanggungjawaban Hukum. Berdasar teori mengenai tanggung jawab oleh Hans Kelsen yang mengemukakan: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia memiliki tanggung jawab atas sanksi pada perihal perbuatan yang bertentangan” (Kelsen, 2007). Kewajiban itu timbul dikarenakan ada ketentuan hukum yang mengatur dan memberi kewajiban ke subjek hukum yang dibebankan menjalankan kewajibannya sebagai perintah suatu aturan (Dyani, 2017). Sugeng Istanto berpendapat bahwa pertanggungjawaban itu kewajiban memberi jawaban yang mana perhitungan yang terjadi atas keseluruhan perihal dan kewajibannya memberi pemulihan atas rugi yang mungkin diciptakannya ijin (Istanto, 2014).

Berdasar penjelasan tersebut, permasalahan yang diuraikan dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimana pertanggungjawaban PPAT pada pembuatan akta jual beli cacat hukum, dan penjatuhan sanksi seperti apa yang harus dijatuhkan terhadap PPAT pada pembuatan akta jual beli cacat hukum.

Oleh karena itu perlu juga diuraikan mengenai bagaimana upaya PPAT pada pembuatan akta jual beli yang tidak cacat hukum.

Terdapat berbagai riset terdahulu yang membahas pertanggungjawaban PPAT dan punya kesamaan permasalahan dengan riset ini yang mana dipergunakan sebagai perbandingan, sehingga ada keorisinalitasan dari penulis. Riset pertama oleh Arlene Agustina, riset mengenai “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)”. Dalam penelitian tersebut membahas tentang tanggung jawab dan akibat hukum penandatanganan akta jual beli oleh PPAT yang didasarkan atas blanko kosong berdasar putusan Mahkamah Agung (MA), terdapat kesamaan dengan riset penulis yakni berkaitan mengenai bentuk pertanggungjawaban oleh Notaris yang melakukan pelanggaran ketetapan aturan perundang-undangan yang berlaku (Agustina, 2016).

Riset kedua oleh Triyono, mengenai “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum”. Riset tersebut ada kesamaan dengan riset penulis yakni terkait bentuk-bentuk pertanggungjawaban PPAT (Triyono, 2019).

Riset ketiga oleh Rafiq Adi Wardana, mengenai “Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk). Dalam penelitian tersebut membahas tentang hal-hal apa saja yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam tindakannya melakukan pembuatan akta yang cacat hukum, serta sanksi terhadap PPAT (Wardana, 2018).

Dari pemaparan tersebut di atas dapat dilihat perbedaan antara penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Penelitian yang penulis lakukan lebih mengarah kepada tindakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli yang cacat hukum, dan pertanggungjawaban PPAT dilihat secara keseluruhan, yakni dari sanksi kode etik maupun undang-undang lainnya

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu jenis pendekatan dengan menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis dapat berupa buku, tesis, undang-undang, putusan pengadilan serta literatur-literature dari perpustakaan (Mamudji, 2007), atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat para ilmuwan hukum terutama yang

berkaitan dengan permasalahan yang dibahas (Soemitro, 1998). Dalam penelitian ini akan mengkaji secara normatif mengenai Pertanggungjawaban PPAT sebagai Pejabat Umum dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum. Penelitian ini menggunakan deskriptif analitis sebagai teknik analisis bahan hukum, dengan memaparkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sesuai dengan permasalahan yang diteliti. (Hanitijo, 1991). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer seperti Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No 24/2016, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Selain itu, penulis menggunakan bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan dukungan berupa jurnal-jurnal hukum, literatur-literatur, hasil penelitian dan artikel hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dengan mempelajari literatur-literatur yang ada kaitannya dengan materi penelitian ini. Sementara itu, untuk teknik analisis bahan hukum, peneliti menggunakan teknik deskriptif sebagai teknik analisis bahan hukum, dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum sesuai dengan permasalahan yang diteliti (Gerald, 2017). Kesimpulan dari hasil penelitian ini menggunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini berawal dari peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif, sedangkan analisis kualitatif merupakan metode analisis yang menggunakan data yuridis dengan menelaah konsep-konsep, asas-asas, doktrin-doktrin, disajikan dalam bentuk kalimat-kalimat.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Cacat Hukum

Produk akta PPAT berpotensi memunculkan permasalahan ataupun bentrokan bilamana ada terdapatnya penyimpangan ketentuan sahnya perjanjian jual beli tanah serta bangunan dan terdapatnya penyimpangan kepada tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subjek ataupun obyeknya) serta syarat formil (prosedur serta persyaratan) (Sutedi, 2008).

Pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dilakukan oleh PPAT dengan di hadiri oleh para pihak yang terlibat ataupun orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Disaksikan oleh sedikitnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi ketentuan guna berperan selaku saksi dalam perbuatan hukum itu. Sesudah membuat Akta Jual Beli, PPAT harus membacakan akta itu pada para pihak yang terlibat serta memberi pemahaman

perihal isi serta maksud pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran yang wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Avisa, 2021).

Hal penting lainnya yang wajib dicermati saat sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT merupakan hal keabsahan perbuatan hukum dan dokumen-dokumen syarat pembuatan Akta Jual Beli itu. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT wajib dilakukan oleh orang yang cakap serta berwenang untuk bertindak melaksanakan perbuatan hukum itu (Avisa, 2021).

Peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli yang dilandasi perikatan cacat hukum merupakan kesalahan yang bisa terjadi sebab kekeliruan PPAT ataupun kekeliruan dari pihak yang mempunyai kepentingan di dalamnya.

Jika terbit akta PPAT yang cacat hukum sebab kesalahan PPAT baik itu kelalaian ataupun sebab kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu wajib memberikan pertanggungjawaban baik secara moral ataupun secara hukum. Dengan demikian terhadap permasalahan itu PPAT bisa dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya sudah dibatalkan ataupun dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai dampak ditemuinya cacat hukum dalam pembuatannya baik dengan cara administratif, perdata, ataupun pidana bila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli itu (Prawira, 2016).

Peraturan perundang-undangan menerangkan kalau pertanggungjawaban yang PPAT bukan cuma pertanggungjawaban dalam arti sempit yakni pertanggungjawaban yang berhubungan dengan membuat akta, namun dituntut pula pertanggungjawaban dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab disaat tahapan akta dibuat serta tanggung jawab pada disaat sesudah penandatanganan akta (Wibawa, 2019).

Tanggung jawab PPAT sebagai suatu profesi bisa dikelompokkan jadi dua yakni: tanggung jawab etik (berhubungan dengan etika profesi) serta tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini bisa berbentuk: tanggung jawab bersumber pada hukum pidana, hukum perdata serta hukum administrasi (Wibawa, 2019).

Adapun tanggung jawab PPAT kepada akta yang mengandung cacat hukum. Kesalahan administrasi ataupun lazim disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah pastinya akan memunculkan akibat hukum, yaitu PPAT bisa dimintai pertanggungjawaban. perihal permasalahan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig terdapat dua teori yang melandasinya yakni: Teori *fautes personnelles* dan Teori *fautes de services*. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian

kepada pihak ketiga dibebankan pada pejabat yang sebab tindakannya itu sudah memunculkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab tertuju pada manusia selaku individu. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pada pihak ketiga dibebankan pada institusi dari pejabat yang berkaitan. Bagi teori ini tanggung jawab dibebankan pada jabatan. Dalam pelaksanaannya, kerugian yang muncul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu ialah kesalahan berat ataupun kesalahan ringan, dimana berat serta ringannya sesuatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang wajib ditanggung (Wardana, 2018).

Bersumber pada teori *fautes personnelles* di atas, bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagai halnya sudah dijabarkan di atas. kepada PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum itu, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang terdapat padanya bersumber pada Pasal 2 PJPPAT sudah disalahgunakan, akibatnya penggunaan wewenang itu pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam perihal ini terlihat sudah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT sebab tidak melaksanakan wewenang sebagaimana mestinya.

Berpedoman pada wewenang yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seseorang PPAT diwajibkan senantiasa mengambil tindakan teliti ataupun hati-hati dalam mengalami tiap permasalahan, mengingat seseorang PPAT sudah mempunyai keahlian profesional baik secara teoritis ataupun praktis. Dengan begitu bila seseorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, serta menyebabkan akta itu cacat hukum maka bisa dibilang sudah terjadi penyalahgunaan wewenang, sebab PPAT bersangkutan mengetahui kalau selaku pejabat umum yang diserahkan wewenang oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk mengatasi suatu permasalahan yang berhubungan dengan wewenangnya, serta tidak bisa dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Kondisi penyalahgunaan wewenang ini akan semakin nyata bila ada faktor merugikan yang diderita oleh salah satu ataupun para pihak yang nampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya selaku akibat final dari akta yang mengalami cacat hukum (Prawira, 2016).

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil serta syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT bisa dikenakan sanksi administratif (Triyono, 2019). Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan kepada syarat formil serta syarat materil itu terhitung pelanggaran berat

oleh PPAT yang bisa dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Pertanggungjawaban dengan cara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil serta syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja bisa dikenakan sanksi administratif tetapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berhubungan dengan kesalahan dari PPAT, maka wajib ditelaah tentang wujud dari kesalahan itu, yaitu apakah kesalahan itu ialah wanprestasi atautkah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). pandangan yang biasa dianut bahwa, wanprestasi terjalin bila didahului dengan terdapatnya perjanjian, sebaliknya bila tidak terdapat kaitannya dengan perjanjian, sehingga bentuk pelanggaran disebut perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* (Triyono, 2019).

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (Rosa, 2003).

Untuk dapat dikategorikan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan terdapatnya keempat tolok ukur itu dengan cara kumulatif, tetapi cukup dengan terpenuhinya salah satu tolok ukur dengan cara alternatif, telah cukup terpenuhi pula syarat untuk sesuatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan pada PPAT atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu perbuatan yang memunculkan kerugian, serta secara normatif perbuatan itu tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi“ Tiap tindakan melanggar hukum, yang menyebabkan kerugian orang lain, mewajibkan bagi orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut, mengganti kerugiannya” (Wardana, 2018).

Penjatuhan sanksi pidana kepada PPAT bisa dijalankan sejauh individu PPAT sudah membuat surat palsu ataupun memanipulasi akta dengan kualifikasi tindak pidana. Syarat materil serta formil tata cara pembuatan akta PPAT ialah bermacam aspek formal yang wajib dijalani pada pembuatannya berhubungan dengan tugas PPAT.

Penyimpangan pada syarat materil serta formil pedoman pembuatan akta, PPAT wajib diamati berlandaskan batasan dari aspek formal itu berdasar ketetapan peraturan perundang-undangan mengenai PPAT. Maksudnya bila seseorang PPAT melaksanakan pelanggaran aspek formal, sehingga sanksi yang bisa dikenai merupakan sanksi perdata serta administratif bergantung pada kategori pelanggarannya ataupun sanksi kode etik IPPAT, alhasil pengkualifikasian pelanggaran aspek formal itu sesuatu tindak pidana ialah sesuatu perbuatan tanpa dasar hukum yang tak bisa dipertanggungjawabkan.

Aspek formal sesuatu akta PPAT bisa jadi dasar ataupun batas memidanakan PPAT apabila berbagai aspek formal itu terbukti dengan sengaja (penuh rasa sadar, keinsyafan serta tindakan terencana PPAT yang berkaitan) bahwa akta yang dibuat PPAT jadi alat menjalankan tindak pidana. Selain itu PPAT dengan sadar dan sengaja bersamaan dengan pihak terkait menjalankan perbuatan hukum yang diketahuinya sebagai perbuatan yang melanggar hukum (Adjie, 2009).

Diberikan sanksi pidana kepada PPAT bisa dijalankan sejauh mana batasan itu dilanggar, maksudnya selain mencukupi perumusan pelanggaran yang ada di aturan perundang-undangan mengenai PPAT, Kode etik IPPAT harus mencukupi perumusan di Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Ada perkara pidana yang ada kaitannya dengan aspek formal akta Notaris atau PPAT pada pembuatan akta otentik, meliputi: membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan memakainya surat tersebut (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP); menjalankan pemalsuan pada akta otentik (Pasal 264 KUHP); menyuruh memasukkan uraian palsu pada akta otentik (Pasal 266 KUHP); menjalankan, menyuruh menjalankan, turut juga menjalankannya (Pasal 55 Juncto Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP); dan membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan serta menggunakannya (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Juncto Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP). (Adjie, 2004).

## 2. Penjatuhan Sanksi Terhadap PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Cacat Hukum

Pertanggungjawaban PPAT mengenai tindakan yang sengaja, alpa dan lalai pada pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materil terkait prosedur pembuatannya, sehingga PPAT bisa dijatuhkan sanksi administratif. Berlandaskan PERKABAN No. 23 Tahun 2009, penyimpangan dari syarat formil dan materil ialah terhitung sebagai pelanggaran berat serta bisa dijatuhi sanksi pemberhentian jabatan secara tak hormat oleh Kepala BPN Indonesia. Adapun mengenai tanggungjawab administratif diatur di dalam pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT yang menjalankan tugasnya dengan mengacuhkan berbagai ketentuan di pasal 38, pasal 39 serta pasal 40 serta ketentuan dan arah dari Menteri atau Pejabat yang dipilih dijatuhi sanksi administratif berupa teguran tertulis hingga pemberhentian jabatan (Pasal 10 PJPPAT), dan ketentuan pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, ialah bagi anggota yang melanggar kode etik bisa dijatuhi sanksi seperti teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*) keanggotaan IPPAT, pemberhentian (*onzetting*) keanggotaan IPPAT, dan pemberhentian tak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Dijatuhinya sanksi di atas didasarkan berdasar kualitas dan kuantitas pelanggaran oleh anggota itu (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan jalannya tugas PPAT dijalankan Kepala BPN (Pasal 65 juncto Pasal 1 angka 10 PERKABAN No. 23 Tahun 2009).

## 3. Upaya PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Cacat Hukum.

PPAT ialah pejabat umum, yang mana konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik (Subekti, 2002). Selaku PPAT yang berhak membuat akta terkait tanah pastinya wajib mempunyai keahlian serta kecakapan khusus di aspek pertanahan supaya bermacam akta yang dibuat tak memunculkan cacat hukum dimasa kedepannya mengingat akta yang dibuat ialah akta otentik yang bisa dipergunakan sebagai alat bukti.

Ada usaha yang bisa dilakukan PPAT pada pembuatan akta jual beli yang tak cacat hukum ialah PPAT menjalankan tugas sesuai ketentuan perundang-undangan yang ada serta kode etik PPAT maka dapat memberi pelayanan serta kenyamanan di tiap penghadap. PPAT supaya senantiasa jadi pihak penengah yakni tak memprioritaskan salah satu pihak tetapi sanggup bersikap adil serta melindungi kebutuhan kedua belah pihak serta sanggup melakukan wewenang dan kewajibannya hingga proses selesai, sehingga kegiatan pendaftaran tanah bisa terselenggara dengan baik. PPAT dalam melaksanakan tugasnya selaku pejabat publik, seharusnya senantiasa berpedoman pada peraturan

yang terdapat, perihal itu bisa meminimalisir sanksi berhubungan dengan terdapatnya aturan hal pertanggungjawaban PPAT kepada akta yang telah dibuatnya.

#### D. SIMPULAN

Berdasar penjelasan pembahasan yang telah dijabarkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT dalam menjalankan tugasnya sangat mungkin untuk melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan. Tanggung jawab PPAT pada akta jual beli yang dibuatnya yang tak sejalan dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau terbukti melanggar atas tugas dan jabatannya yang bisa menyebabkan akta yang dibuatnya memiliki kecacatan hukum yang didasarkan ada penyimpangan pada syarat formal dan materiil dari tata cara pembuatan akta. Ketetapan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengemukakan, PPAT bertanggung jawab dengan pribadi atas dilaksanakannya tugas dan jabatannya tiap pembuatan akta. PPAT punya tanggung jawab secara administratif dan keperdataan juga. PPAT bisa dikenai atau dijatuhi sanksi-sanksi Administrasi, perdata dan pidana. Sanksi Administratif yakni PPAT yang berkaitan bisa dijatuhi sanksi teguran, peringatan, *schorsing*, *onzetting* dan pemberhentian jabatan secara tak hormat dan pengenaan denda administratif dikarenakan melanggar larangan atau lalai atas kewajibannya. Sanksi Perdata yakni bila akta PPAT yang seharusnya mempunyai kekuatan hukum sempurna jadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, atau dikatakan batal. Sanksi Pidana yakni penjatuhan sanksi pidana pada PPAT bisa dijalankan sepanjang individu PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai tindak pidana. Dalam peranannya selaku pejabat umum, PPAT harus memberikan jasa ataupun pelayanan pada masyarakat dengan bijak serta sebaik-baiknya serta senantiasa berpedoman pada peraturan yang ada, sehingga meminimalisir sanksi berkaitan dengan adanya ketetapan aturan perihal pertanggungjawaban PPAT kepada akta yang dibuatnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2004). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Aditama refika.
- Adjie, H. (2009). *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Agustina, A. (2016). Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong ( Contoh Kasus : Putusan MA No. 1201/K/Pdt/2016 ). *Jurnal Hukum Adigama, Vol.1, (No.1)*, p.14.
- Asshidqie. (2003). Independensi Dan Aktuntabilitas PPAT. *Jurnal Renvoi, Vol.3, (No.1)*, p.31.

- Avissa, B. (2021). *Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 150/ Pdt. G/2019/Pn.Jkt. Tim)*. Tesis. Universitas Indonesia.
- Dewi, L. W. S. (2016). Implementasi Pasal 39 ayat (1) Huruf D PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak Oleh PPAT Di Kab. Klungkung. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Vol.1, (No.1)*, p.6.
- Dyani, V. A. (2017). Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte. *Jurnal Lex Renaissance, Vol.2, (No.1)*, p.7.
- Geraldi, A. R. (2017). Pertanggungjawaban Pemerintah India Terkait Tindakan Pelanggaran Kekebalan Dan Keistimewaan Yang Dilakukan Terhadap Perwakilan Diplomatik Amerika Serikat Ditinjau Dari Ketentuan Hukum Internasional. *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, Vol.3, (No.1)*, p.4.
- Istanto, F. S. (2014). *Hukum Internasional*. Yogyakarta: UAJY.
- Kelsen, H. (2007). *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*. Jakarta: BEE Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Mamudji, S. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat (Raja Gravi)*. Jakarta.
- Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan, Vol.4, (No.1)*, p.6.
- Rosa, A. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum UI.
- Salim. (2016). *Teknik Pembuatan Akta PPAT*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Salindeho, J. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soemitro, R. H. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Sutedi, A. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Triyono. (2019). Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol.17, (No.2)*, p.7.
- Wardana, R. A. (2018). Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk). *Tesis*. Universitas Gajah Mada.
- Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Jurnal Crepido, Vol.1, (No.1)*, p.7.