

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 18 Februari 2024, Revised: 21 Februari 2024, Publish: 7 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli

Meisya Adistia¹

¹ Universitas Al-Azhar, Indonesia

Email: disthameisya07@gmail.com

Corresponding Author: disthameisya07@gmail.com¹

Abstract: *Certificates serve as proof of ownership of land registered with authorized PPAT approval, PPAT makes the original act for legal process, land can be transferred from one party to another through the process of purchase, sale, or inheritance. PPAT makes the act as proof of the implementation of legal activity related to a particular land. It is very important for PPAT to consider the components involved in making the PPAT act. Although PPAT may experience errors or inaccuracies in the process of making the act, therefore PPAT should be legally liable, and if proved guilty PPAT must be responsible, deliberately or not, legal consequences can be imposed on PPAT based on the degree of inexactitude or error in the sale and sale act made by PPAT. Based on this, the author is interested to raise this issue in a study entitled Responsibility of the Land Act Maker Officer to the validity of the Sale and Sale of Land Act. This research is focused on the type of normative research, i.e. legal research in which data collection is carried out using library research, data collected is analyzed using qualitative analysis described descriptively analytically. PPAT has full responsibility for the Sale and Purchase Act it makes, but if the fault lies on the other party then this is not part of PPAT's responsibility.*

Keywords: *PPAT Responsibility, Validity, Deed*

Abstrak: Sertifikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah yang terdaftar dengan persetujuan PPAT yang berwenang, yang membuat akta asli untuk proses hukum, tanah dapat dialihkan dari satu pihak ke pihak lain melalui proses pembelian, penjualan, atau warisan. PPAT membuat akta sebagai bukti pelaksanaan aktivitas hukum terkait tanah tertentu. Sangat penting bagi PPAT untuk mempertimbangkan komponen yang terlibat dalam membuat akta PPAT. Meskipun PPAT dapat mengalami kesalahan atau ketidaksesuaian dalam proses pembuatan akta, PPAT oleh karena itu bertanggung jawab secara hukum, dan jika terbukti PPAT harus bertanggungjawab, dengan sengaja atau tidak, konsekuensi hukum dapat dikenakan pada PPAT berdasarkan tingkat ketidakakuratan atau kesalahan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Berdasarkan hal ini, penulis tertarik untuk mengangkat masalah ini dalam sebuah studi yang berjudul Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap keabsahan Akta Jual Beli Tanah. Penelitian ini berpusat pada jenis penelitian normatif, yaitu penelitian hukum dimana pengumpulan data dilakukan menggunakan penelitian perpustakaan,

data yang dikumpulkan dianalisis menggunakan analisis kualitatif yang dijelaskan secara deskriptif analitis. PPAT memiliki tanggungjawab penuh atas Akta Jual Beli yang dibuatnya, namun jika kesalahan terletak pada pihak lain maka ini bukan bagian dari tanggung jawab PPAT.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban PPAT, Keabsahan, Akta

PENDAHULUAN

Tanah adalah sumber kehidupan serta penghidupan manusia dan masyarakat. Tanah dengan demikian menjadi kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dan diharapkan dapat dilindungi dan bermanfaat bagi kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena kehidupan, pertumbuhan, dan aktivitas manusia terjadi di atasnya. Setiap individu memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah. Kepentingan tanah untuk kehidupan juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk dalam upaya untuk menguasai tanah. (M.P Siahan, 2003)

Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) adalah pelaksanaan dari ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. UUPA menetapkan bahwa tanah, air, dan sumber daya alam lainnya adalah kepemilikan negara yang harus dimanfaatkan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. (Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960) Saat mengklaim kepemilikan tanah, baik individu maupun badan hukum harus menggunakan jenis bukti yang ditentukan dalam Pasal 21 Ayat (2) Huruf C. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 32 ayat (1), sertifikat tanah dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan. Proses pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan setempat, dan kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan setelah proses registrasi. Penting untuk dicatat bahwa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memiliki sertifikat. Untuk memastikan keberadaan data tanah yang lengkap dan dapat diakses, setiap bidang tanah di Indonesia harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak, termasuk instansi pemerintah, individu, dan perusahaan swasta, terutama dalam transaksi hukum atau pembentukan koneksi hukum terkait dengan tanah.

Kantor pertanahan kabupaten atau kota memiliki kewenangan sebagai lembaga yang melaksanakan pendaftaran tanah sejak tahun 1961, Setelah disahkannya Peraturan Pendaftaran Tanah No. 10/1961 dan Peraturan Pendaftaran Tanah No. 24/1997 dilaksanakan. Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 dibuat dilatarbelakangi oleh pandangan bahwa ketentuan hukum yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran pada saat itu dianggap belum memadai untuk menjamin keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah secara efektif.

Tanah yang sudah terdaftar akan diberi sertifikat sebagai tanda kepemilikan, tetapi dalam situasi tertentu, tanah bisa diperjualbelikan melalui kesepakatan bersama. Kepemilikan tanah bisa dialihkan antara pihak melalui proses pembelian dan penjualan. Perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, mengacu pada kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati (Indiarto Puspoyudo & Handoko Proram Studi Magister Kenotariatan, 2022)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan wewenang kepada PPAT untuk melakukan tindakan hukum yang asli, termasuk dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 PP 37 Tahun 1998. Dokumen yang dihasilkan oleh PPAT berfungsi sebagai bukti sah atas pelaksanaan kegiatan hukum tertentu, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 Pasal 1 Butir 4, yang terkait dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT memiliki kewenangan untuk menyerahkan akta sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam dokumen tersebut, yang dibuat dilokasi yang ditentukan dan sesuai dengan format yang diakui secara hukum. Tindakan ini, seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 1 Butir 1 dari peraturan tersebut, dianggap sebagai tindakan yang sah menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Wijaya & Pandamdari, 2022)

Akta otentik memiliki kekuatan bukti yang tinggi karena mampu membuktikan secara sempurna, berdasarkan pada fakta yang terdapat dalam akta tersebut. Isi akta otentik dan keberadaannya sebagai suatu dokumen fisik memberikan landasan yang kuat untuk mendukung keabsahan dan kepastian suatu perbuatan hukum. Akta otentik diatur pada undang – undang sebagai sarana pembuktian yang bisa dipercaya (Wiharjo & Isharyanto, 2022)

Peran PPAT sangat signifikan dalam menilai apakah pihak yang menghadap telah memenuhi syarat kecakapan atau belum. Keberadaan unsur ini menjadi krusial bagi Notaris pada tahapan pembuatan akta otentik, karena Akta PPAT dapat dianulir atau dianggap akta dibawah tangan jika persyaratan tidak terpenuhi. Kecakapan subyek hukum menjadi unsur yang sangat penting dalam suatu perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Ini mengatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan antara pihak yang bersangkutan yang mampu mengikat dirinya. Memiliki kecakapan, dan sesuatu hal tertentu untuk sebab yang halal (Jasmine et al., 2023)

PPAT memiliki otoritas untuk membuat suatu akta perjanjian jual beli maupun akta waris, tetapi kadang – kadang terjadi kekeliruan atau ketidaksesuaian yang membuat PPAT bertanggung Jawaban hukum harus menjelaskan untuk siapa dan oleh siapa perbuatan itu dibuat Jika terbukti bahwa PPAT melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak sengaja terhadap akta jual beli, kesalahan itu bisa mengakibatkan hukuman perdata, pidana, etika, atau administratif profesional bagi posisi PPAT yang sebanding dengan tingkat kesalahannya (Wahid & Tongke, 2023)

Sengketa dapat muncul dalam proses pembuatan akta jual beli, di mana terdapat ketidakpahaman antara pihak –pihak yang terlibat, seperti Kesepakatan yang termuat dalam dokumen jual beli yang telah disepakati sebelumnya dipertentangkan oleh salah satu pihak. ketika seorang PPAT tidak meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang akan dijual, misalnya, hal itu dapat menjadi tidak jelas apakah tanah tersebut dalam sengketa atau tidak, yang dapat menyebabkan perselisihan. Kejadian semacam itu dapat merugikan pihak – pihak yang terlibat. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sengketa dapat muncul akibat kelalaian atau kesalahan dari para pihak atau PPAT, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan kerugian bagi mereka (Wijaya & Pandamdari, 2022)

Berdasarkan alasan tersebut, penulis termotivasi bisa menyelidiki masalah tersebut dalam sebuah penelitian bernama “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Tanah”.

METODE

Penelitian ini berpusat di jenis Penelitian normatif adalah jenis penelitian hukum di mana data sekunder - terutama undang-undang - dipelajari melalui studi literatur Data dikumpulkan menggunakan metode yuridis normatif, dan hasilnya dideskripsikan secara analitis dan deskriptif dengan mengacu dalam data sekunder dalam bentuk bahan primer, sekunder, dan tersier (Muhaimin, 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Menurut Undang – Undang

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT, yang merupakan kependekan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Bangunan, adalah seorang pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta otentik terkait dengan hak atas tanah dan kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Pasal ini memberikan kewenangan kepada pejabat publik untuk menyusun perjanjian yang mengikat hak atas tanah, transfer kepemilikan, dan tindakan lainnya yang diatur dalam hukum yang berlaku. Mereka juga membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta yang menjadi dasar pemutakhiran data pendaftaran tanah (Peraturan Pemerintah, 1961)

PPAT atau Notaris bertanggung jawab atas kesalahan atau pelanggaran yang disengaja dalam pembuatan akta otentik. Namun, karena tanggung jawab utama mereka adalah mencatat informasi yang disampaikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam akta, mereka tidak dapat dipertanggungjawabkan jika terjadi kesalahan oleh pihak yang melakukan transaksi. Setiap pihak bertanggung jawab atas keakuratan informasi yang mereka berikan, dan jika terjadi inkonsistensi, tanggung jawabnya ditanggung oleh pihak yang memberikan informasi tersebut. Prinsip ini terkait dengan Kekuatan Notaris. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 37/1998, disebutkan bahwa PPAT memiliki beberapa kewenangan, antara lain:

- a) Membuat akta yang hanya berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya;
- b) Memiliki wewenang untuk membuat berbagai jenis akta terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, seperti akta tukar-menukar, akta pemasukan dalam perseroan, dan akta pembagian hak bersama, asalkan tidak semua objek berada di wilayah kerjanya, tetapi objek hak yang menjadi subjek tindakan hukum dalam akta tersebut berada di dalam wilayah kerjanya (Abdullah & Chalim, 2017)

Otoritas atribusi untuk mengeluarkan sertifikat diberikan kepada petugas akta tanah Menurut Pasal 1 Ayat 24 Peraturan Pemerintah No. 24/1997, disebutkan beberapa hal sebagai berikut akta properti dapat dibuat oleh otoritas publik yang dikenal sebagai otoritas Akta Properti, atau PPAT(P. Indonesia, 1997)

Kewenangan adalah kekuasaan alami seseorang atau pihak yang diakui oleh hukum yang sah. No. 37 tahun 1998 Pasal 2 PP menjelaskan wewenang dan peran utama PPAT, yaitu : 1) PPAT berperan penting dalam melakukan aktivitas pencatatan tanah melalui pembuatan akta yang menunjukkan bahwa tindakan hukum yang telah dilakukan berkaitan pada hak milik satuan rumah susun dan hak atas tanah, diterbitkan sebagai landasan untuk pencatatan dan perubahan data pencatatan tanah yang mengakibatkan tindakan hukum tersebut. 2) Tindakan hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah tindakan :

- a) Penjualan dan pembelian;
- b) Tukar - menukar;
- c) Pemberian/hibah;
- d) Pemberian wewenang untuk membebaskan Hak Tanggungan
- e) Pemberian Hak Milik dan Hak Guna Bangunan;
- f) Pembagian hak bersama;
- g) Inbreng ;

Dengan merujuk pada pasal ini, peran utama PPAT adalah memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik yang merinci semua langkah hukum dan aturan yang berkaitan dengan hak milik terdapat dalam Pasal 2 ayat (2). Hal ini didasarkan pada

kedudukan PPAT sebagai otoritas umum, memberikan akta yang ia rancang kredibilitasnya sebagai akta yang sah (BAPPENAS RI, 2020)

Kewenangan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa PPAT memiliki hak untuk menyusun akta otentik yang mencakup semua tindakan hukum yang mempengaruhi kepemilikan unit-unit rumah susun yang berada di wilayah kerjanya, serta hak-hak atas tanah. Selain itu, hanya PPAT tertentu yang diberi otoritas untuk menyusun akta berdasarkan tindakan hukum yang spesifik yang telah dijelaskan saat penunjukannya. Selanjutnya, menurut Pasal 4 Ayat (1), PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta PPAT, yang didefinisikan sebagai dokumen yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun, seperti yang didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 dan Pasal 1 Ayat 4 PERKABAN Nomor 1/2006 (Perdana Putra et al., 2022)

Notaris dan PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta yang sah. Fungsi notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terutama dalam Pasal 2 Ayat 1. Pasal tersebut menegaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan melaksanakan fungsi lainnya sesuai dengan ketentuan undang-undang tersebut dan undang-undang lainnya.

Selain itu, yurisdiksi notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30/2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 18 Ayat 1, yang menyatakan bahwa kantor notaris memiliki kedudukan di kota atau kabupaten, dan wilayah kerjanya mencakup seluruh provinsi di mana kantor tersebut berada. Kedudukan kantor notaris lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat 1 dan 2, yang menyatakan bahwa notaris tidak diizinkan untuk melakukan tugas resmi di luar kantornya, dan mereka hanya diperbolehkan memiliki satu kantor atau lokasi kerja (Kementrian Hukum dan Ham, 2004)

2. Keabsahan Akta Jual Beli

Surat bukti dengan deklarasi disebut akta yang berfungsi sebagai bukti dan berisi pernyataan yang dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku. Proses pembuatannya melibatkan Notaris atau pegawai negeri lain yang berwenang. Gagasan ini terdiri dari empat bagian, khususnya:

- a) Terdiri dari pernyataan resmi.
- b) Surat akta sebagai tanda-tanda bukti.
- c) Dicatat, disaksikan dan disahkan oleh pejabat pemerintah atau notaris yang berwenang.
- d) Pembuatannya sesuai dengan peraturan yang sah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1/2006, akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sebagai akta otentik. Namun, definisi ini belum memberikan gambaran yang lengkap tentang konsep akta otentik. Akta yang dianggap sah adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat umum yang ditunjuk, di tempat pembuatan akta tersebut, dan disusun sesuai dengan prosedur yang diatur oleh undang-undang, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila suatu akta memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, terutama mengenai:

- a) Undang-undang menentukan bentuk akta;
- b) Pegawai negeri yang berwenang harus membuatnya di hadapan mereka;
- c) Akta ditulis di lokasi asli atau di area kegiatan tertentu (KUHPer Burgerlijk Wetboek, 2006)

Semua PPAT dan akta yang dibuatnya memiliki keabsahan hukum yang sama, agar mereka yang membutuhkan layanan PPAT dapat memilih PPAT sesuai dengan persetujuan atau kehendak bersama, bukan karena diamanatkan atau ditunjuk oleh pihak atau figur otoritas lainnya.

Akta yang disusun tanpa memenuhi hukum perdata Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Perdata memuat klausul-klausul disebut sebagai perbuatan di bawah tangan dan bukan perbuatan yang sah. Berikut ini adalah beberapa cara bahwa tindakan jujur berbeda dari yang tidak jujur:

Semua PPAT dan akta yang dibuatnya memiliki keabsahan hukum yang sama, agar mereka yang membutuhkan layanan PPAT dapat memilih PPAT sesuai dengan persetujuan atau kehendak bersama, bukan karena diamanatkan atau ditunjuk oleh pihak atau figur otoritas lainnya.

Akta yang disusun tanpa memenuhi Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1868 Kitab Undang-Undang memuat klausul-klausul disebut sebagai perbuatan di bawah tangan dan bukan perbuatan yang sah. Berikut ini adalah beberapa cara bahwa tindakan jujur berbeda dari yang tidak jujur:

- a) Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta otentik memberikan bukti yang sangat kuat, sehingga dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang melekat padanya dan tidak memerlukan bukti tambahan. Dalam pandangan hakim, akta otentik dianggap sebagai "Bukti Diperlukan" (Verplicht Bewijs), yang berarti bahwa siapa pun yang menyangkal kebenaran akta otentik tersebut harus memberikan bukti untuk mendukung klaim mereka. Oleh karena itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang komprehensif, mencakup aspek formil, materiil, dan eksternal.
- b) Menurut hakim, akta di bawah tangan dianggap sebagai "Alat Bukti Bebas" (VRU Bewijs). Ini disebabkan oleh fakta bahwa akta di bawah tangan hanya menjadi alat bukti formal yang kuat setelah dibuktikan secara sah, dan alat bukti formal hanya dapat diterima jika semua pihak yang terlibat mengetahui isi dan proses pembuatan akta tersebut. Sebagai akibatnya, terdapat perbedaan mendasar antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Pihak yang menggunakan akta sebagai bukti harus membuktikan bahwa akta tersebut otentik dalam hal akta tersebut tidak ditemukan palsu (Taliwongso et al., 2022)

Syarat sahnya Akta otentik terdiri dari dua aspek, khususnya, Istilah Formil dan Istilah Material, yang memiliki penjelasan sebagai berikut:

Syarat Formil:

- a) Dihadiri Para Pihak:
Ketika akta yang sah dibuat, semua pihak yang melakukan perjanjian atau transaksi harus hadir.
- b) Dibuat dihadapan Pihak Berwenang:
Akta asli harus dibuat sendiri oleh yang berwenang, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- c) Disaksikan Oleh Dua Orang Saksi:
Dua saksi aktif harus hadir ketika akta otentik dibuat sebagai saksi independen.
- d) Pejabat tersebut mengetahui atau telah diperkenalkan kepada kedua belah pihak:
Identitas kedua belah pihak wajib saling mengenal atau dikenalkan secara jelas kepada pejabat yang membuat akta.
- e) Penyebutan Identitas PPAT/Notaris, Wajah, dan Saksi-Saksi yang Berkaitan dengan Penyebutan Identitas:
Akta yang sah harus secara tegas memuat nama-nama saksi, PPAT/Notaris, dan wajah mereka.
- f) Menyebut lokasi, Hari, Bulan Dan Tahun Pembuatan Akta:

Akta otentik harus mencantumkan informasi mengenai tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatannya.

- g) Menyatakan bahwa Anda telah Membaca, Menerjemahkan, dan Penandatanganan Bagian Penutup Akta:
Pada bagian penutup akta asli, harus ada penegasan mengenai pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan.
- h) Ditandatangani Semua Pihak:
Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi harus menandatangani akta otentik.
- i) PPAT/Notaris Membacakan Akta Dihadapan Para Penghadap:
PPAT mesti membacakan isi akta otentik di hadapan para penghadap.

Syarat Materil:

- a) Isi Keterangan kesepakatan Para Pihak:
Berkenaan dengan perjanjian para pihak, rinciannya harus sama dengan informasi yang diberikan oleh para pihak, tanpa mempengaruhi hak-hak notaris yang tidak berubah.
- b) Isi Keterangan Perbuatan Hukum:
Informasi mengenai kegiatan hukum atau tindakan hukum dua segi, seperti penjualan, utang, perjanjian, hibah, atau hubungan hukum dalam industri perdagangan dan asuransi, harus dimasukkan dalam akta otentik (Taliwongso et al., 2022)

Akta Jual Beli dokumen autentik berfungsi sebagai bukti perjanjian jual beli asli, memberikan bukti formal dalam transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah, termasuk rumah. Notaris atau PPAT memiliki kekuatan untuk menyusun AJB. Dengan kata lain, pembuatan dokumen ini tidak dapat dilakukan secara mandiri tanpa bantuan notaris atau PPAT. Hal ini disebabkan Karena kenyataan bahwa dokumen-dokumen ini harus dikeluarkan dengan bantuan dan oleh PPAT, terutama di proses penandatungannya

AJB dapat dijelaskan sebagai persyaratan hukum yang diperlukan dalam proses transaksi jual beli tanah, bangunan, atau properti lainnya. Dokumen ini hanya dapat dikeluarkan oleh notaris atau PPAT ketika terjadi transaksi terkait tanah, bangunan, atau properti lainnya sebagai bukti pembelian dan penjualan serta sebagai dasar untuk pengalihan kepemilikan atau perubahan nama ke pihak lain (Nicholas Alexandros, 2023)

Secara umum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengatur persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, PPJB berfungsi sebagai tahap awal yang harus dilalui sebelum pelaksanaan AJB yang bersifat otentik. Dengan demikian, PPJB hanya memiliki karakter sebagai perjanjian awal. Sesuai dengan sistem yang telah diatur oleh peraturan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, penggunaan akta PPAT diperlukan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah.

Ada dua format yang memungkinkan untuk Pengikatan AJB:

- a) Akta Pengikatan Jual Beli dengan Harga Yang Belum Lunas :
Akta ini merupakan perjanjian berdasarkan janji – janji karena pembayaran harga belum lunas.
- b) Akta Pengikatan Jual Beli dengan Pembayaran Lunas, namun Pembuatan AJB Belum Dilaksanakan di Hadapan PPAT :
Akta ini dibuat ketika pembayaran telah dilakukan secara lunas, tetapi proses pembuatan Karena tahapan yang belum selesai, AJB tidak dapat dilakukan dihadapan PPAT.

Secara umum, sebelum pihak-pihak terlibat dalam perjanjian jual beli, langkah pertama adalah membuat PPJB terlebih dahulu, salah satu bagian dari ketertiban administrasi adalah terbitnya suatu perjanjian terkait pertanahan dan hingga saat ini

praktek PPJB masih dilakukan, PPJB mengatur mengenai penjual belian tanah sebagaimana diatur dalam perundang – undangan (Nicholas Alexandros, 2023)

Selama proses pembuatan akta PPAT, seorang PPAT harus mematuhi peraturan undang – undang yang berlaku. Jika mereka tidak melakukannya, Akta PPAT dapat dianggap tidak sah, dalam hal ini tidak lagi dianggap sebagai bukti sempurna. Para pihak dalam transaksi dapat menderita kerugian sebagai akibat dari keadaan ini. Jadi, kepatuhan terhadap peraturan undang – undang dalam pembuatan akta PPAT sangat penting untuk menjaga keabsahan dan keberlakuan hukum dari dokumen tersebut.

Langkah-langkah berikut ini umumnya dilakukan untuk membuat akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT, dan diuraikan dalam pasal 1868 KUHPerdato:

- a) Pihak – pihak yang terlibat Kunjungi kantor notaris dan berbicara dengan mereka secara langsung untuk mengungkapkan keinginan mereka agar keinginan mereka dimasukkan dalam akta notaris
- b) PPAT, setelah diberitahukan mengenai tindakan hukum yang telah disepakati , kemudian membuat akta sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 38 UUJN.
- c) Mengikuti maksud dari para pihak , PPAT mesti memahami tindakan hukum sesuai rencana para pihak dan memberikan pengetahuan mengenai keabsahan akta yang akan dibuat (Mariyanawati & Adjie, 2022)

Jika seorang Notaris mengikuti format dan prosedur yang dijelaskan dalam Pasal 38, akta yang dibuat dianggap sah sesuai dengan Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris. Saat membuat akta otentik, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab atas setiap kesalahan yang dapat mengakibatkan kesalahan hukum. Ini berarti jika pengadilan menetapkan bahwa akta tersebut tidak sah, batal, atau berubah menjadi akta di bawah tangan karena kelalaiannya, Notaris atau PPAT harus mempertanggungjawabkan tindakan tersebut kepada kliennya.

3. Pertanggungjawaban PPAT

Notaris atau PPAT bertanggung jawab kepada pihak-pihak yang terlibat dalam akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan. Di antara tugas-tugas ini adalah:

- a) Jika akta tidak sesuai dengan kriteria formulir, hal ini dapat mengakibatkan kekuatan pembuktian akta hanya sebatas akta dibawah tangan.
- b) Dalam suatu akta, harus mematuhi topik yang secara tegas diatur oleh Undang-Undang Kantor Notaris (UUJN)

Dalam segala hal, sesuai dengan Persyaratan Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdato mengharuskan para pihak untuk memberikan kompensasi kepada pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat pelanggaran atau kelalaian dalam pembuatan akta tersebut (UU No 30 JABATAN NOTARIS, 2004)

Bentuk pelanggaran memiliki variasi tertentu. Pasal 1352 Buku III KUH Perdata mengatur kegiatan yang melanggar hukum dalam domain perdata, Pelanggaran hukum berasal dari undang – undang dan tidak disebabkan oleh perjanjian yang didasarkan pada persetujuan. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang bertanggung jawab atas kesalahan untuk mengganti kerugian, juga dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ilegal yang dilakukan oleh PPAT. Kelalaian dari Notaris atau PPAT dapat mengakibatkan kegiatan yang melanggar hukum jika kesalahan mereka dalam membuat akta menghasilkan kerugian bagi orang lain saat membuat akta Beberapa kesalahan yang mungkin terjadi meliputi :

- a) kekeliruan saat pengetikan akta salinan yang bisa diperbaiki dengan mengetik salinan baru yang sama dengan salinan aslinya. Salinan serupa yang hanya memiliki kekuatan yang setara dengan akta asli.
- b) Kesalahan dalam akta, contoh ketika seharusnya dibuat berita acara rapat, namun notaris atau PPAT membuatnya sebagai pernyataan keputusan rapat.
- c) Kesalahan isi akta terjadi ketika keterangan dari para pihak yang mendatangi PPAT dianggap benar pada saat pembuatan akta, namun ternyata kemudian tidak benar (Taliwongso et al., 2022)

PPAT yang dikenakan tanggung jawab tidak hanya terbatas pada arti sempit, yaitu pembuatan akta, tetapi juga melibatkan tanggung jawab dalam arti yang lebih luas, mencakup fase pembuatan Setelah akta ditandatangani Ada dua jenis utama tanggungjawab PPAT: tanggung jawab hukum dan etika. Ada tiga kategori kewajiban hukum: secara administratif, secara perdata, dan secara pidana.

4. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Konsekuensi administratif dapat dikenakan pada PPAT jika melanggar aturan yang ada selama melakukan tugasnya, yang dapat mengakibatkan pemberhentian dari jabatan yang dipegang. Pemberhentian PPAT dapat terjadi akibat pelanggaran berat maupun pelanggaran ringan selama pelaksanaan tugas jabatan. Sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT melibatkan peringatan secara tertulis hingga pemberhentian jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, kode etik PPAT di Pasal 6 ayat 1 juga menetapkan sanksi untuk anggota yang melanggar kode Etik, seperti teguran, peringatan, anggota kelompok IPPAT diberhentikan sementara, Onzetting dari anggota organisasi IPPAT Pemecatan tidak hormat dari anggota organisasi IPPAT.

Pemberian sanksi kepada anggota PPAT didasarkan pada sejauh mana pelanggaran yang dilakukan dalam hal kualitas dan kuantitas. Badan Pertanahan Nasional memiliki peran sebagai pengawas dan pembina PPAT dalam menjalankan tugasnya.

5. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Dalam hukum perdata, tanggung jawab PPAT terkait dengan kecerobohan atau kelalaian, serta ketidakpatuhan terhadap persyaratan saat menyusun akta jual beli. hal ini melibatkan identifikasi penyimpangan dari akta otentik, seperti cacat hukum yang berkaitan dengan persyaratan materi untuk subjek dan objek dan persyaratan formal yang mengandung kelalaian, kecerobohan, dan kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu Ini bukan hanya tugas administratif, tetapi mereka yang merasa dirugikan dapat mencari penggantian atas penyimpangan ini.

6. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Ketika membuat akta otentik, khususnya akta jual beli, yang ternyata tidak sah, PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian, kesalahan, dan kesalahan yang disengaja dalam memenuhi persyaratan formal dan materiil. Dalam situasi ini, sanksi administratif dapat dikenakan kepada PPAT sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 62, tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mencopot PPAT secara tidak hormat dari jabatannya jika pelanggarannya dianggap signifikan. Ancaman ini termasuk pemecatan tidak hormat dan denda administratif yang harus dibayar oleh PPAT sebagai akibat dari tindakan yang tidak sesuai dengan persyaratan prosedur.

Dalam konteks ini, jika seorang PPAT telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh undang-undang, maka tidak ada sanksi yang dapat diberlakukan terhadapnya atas tindakan yang dilakukannya. PPAT berperan sebagai pelaksana yang hanya mengikuti instruksi atau petunjuk dari pihak yang berkepentingan dalam proses pembuatan akta jual beli. PPAT bukanlah pihak yang memberikan perintah, melainkan yang melaksanakan perintah tersebut. Oleh karena itu, jika terjadi kesalahan

oleh PPAT, anggota PPAT tersebut dapat dituntut berdasarkan Pasal 263 Ayat 1 KUHP sehubungan dengan Pasal 55 Ayat 1 KUHP, yang menyatakan bahwa seseorang dapat dianggap turut serta dalam suatu tindak pidana (Vinzka Cahyagita et al., n.d.)

KESIMPULAN

PPAT memiliki tanggung jawab terhadap kesalahan atau penyimpangan yang disengaja dalam pembuatan akta. Dasar hukum wewenang PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Nomor 24 yang memberikan hak pelimpahan kepada pejabat yang bertanggung jawab untuk menerbitkan akta tanah dan sertifikat. Akta otentik adalah dokumen yang ditandatangani di hadapan pejabat, sementara PPJB merupakan kontrak yang ditandatangani sebelum prosedur AJB. Jadi PPJB hanya merupakan kesepakatan awal untuk pelaksanaan AJB yang sesungguhnya.

PPAT memiliki tanggung jawab terhadap penyelesaian akta jual beli, memberi perhatian khusus pada awal, kepala, dan akhir akta, yang mencakup tanggung jawab penuh terhadap seluruh aspek materiil dan formil. Pada bagian ini, PPAT dianggap memiliki peran serupa dengan saksi dalam suatu perbuatan hukum, namun tidak memiliki tanggung jawab terkait dengan kebenaran materi disediakan oleh para pihak. Kesalahan mungkin terjadi dapat berasal dari PPAT atau para pihak yang terlibat.

Akuntabilitas hukum dan etika adalah dua kategori di mana akuntabilitas PPAT dapat dibagi. Pertanggung jawaban hukum mencakup tiga aspek utama, yakni pertanggungjawaban secara administrasi yang dapat berakibat pada penghentian jabatan PPAT, kemudian pertanggungjawaban perdata yang berkaitan dengan penemuan penyimpangan dalam akta otentik, serta pertanggungjawaban pidana yang menyangkut kelalaian dan kesengajaan PPAT melakukan pelanggaran, Kepala Badan Pertanahan untuk menerapkan hukuman sesuai dengan undang-undang yang relevan.

REFERENSI

- Abdullah, N., & Chalim, M. A. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, 4(4), 655–664.
- BAPPENAS RI. (2020). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Demographic Research*, Pasal 2.
- Indiarto Puspo yudo, A., & Handoko Proram Studi Magister Kenotariatan, W. (2022). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). *NOTARIUS*, 15.
- KUHPer burgerlijk wetboek, 1 (2006).
- Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1 (1960).
- UU No 30 JABATAN NOTARIS, Pub. L. No. 30 (2004).
- Indonesia, P. (1997). PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Icassp*, 21(3), 295–316.
- Jasmine, B., Hapsari, P., Program, A. P., & Kenotariatan, S. M. (2023). Keabsahan Akta Notaris yang Ditandatangani Penghadap Penderita Demensia. *NOTARIUS*, 16.
- Kementrian Hukum dan Ham. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Kementrian Hukum Dan Ham*, 2.
- M.P Sihan. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Raja Grafindo Persada.
- Mariyanawati, Y. A., & Adjie, H. (2022). KEABSAHAN AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DENGAN CARA ELEKTRONIK (CYBER NOTARY). *PERSPEKTIF*, Vol 27. <https://www.kemenkopmk.go.id/index.php/>
- Muhaimin. (2020). *METODE PENELITIAN HUKUM*. Mataram University Press.
- Nicholas Alexandros, A. S. (2023). STATUS HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB

- NOTARIS PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(6).
- Peraturan Pemerintah. (1961). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 1–23. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/72692/pp-no-10-tahun-1961>
- Perdana Putra, H., Ochtorina Susanti, D., & Indra Tektona, R. (2022). Keabsahan Akta Hibah yang Dibuat oleh Ppat Bagi Anak Angkat Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris. *Jurnal Rechtsens*, 11(1), 35–52. <https://doi.org/10.56013/rechtsens.v11i1.1177>
- Taliwongso, C. A. A., Rumimpunu, D., & Soepeno, M. H. (2022). Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata Di Tinjau Dari Pasal 1870 Kuh Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2012/PN.Mdn). *Lex Administratum*, 10(2), 1–15. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/40531>
- Vinzka Cahyagita, N., Arsin Lukman, F., Kunci, K., Jual Beli, A., Atas Tanah, H., Pembuat Akta Tanah, P., & Perdamaian, A. (n.d.). *KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK TANAH BERDASARKAN AKTA PERDAMAIAN*.
- Wahid, A. I., & Tongke, F. (2023). Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli. *SISFOTEK*.
- Wiharjo, W., & Isharyanto, J. E. (2022). AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT DENGAN IDENTITAS DIRI PALSU PARA PENGHADAP. *Notary Law Research*, 3(2), 55. <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i2.3408>
- Wijaya, I., & Pandamdari, E. (2022). *TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP KARYAWAN YANG MELAKUKAN PERBUATAN PEMALSUAN SURAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI* (Vol. 2, Issue 2).