



## JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHP)

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHP>

[dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com)

+62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>

Received: 1 Juni 2024, Revised: 3 Juli 2024, Publish: 4 Juli 2024

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

# Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum

Hayyu Qomaryah Fitria Sari<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia, [ayuqfs@gmail.com](mailto:ayuqfs@gmail.com)

Corresponding Author: [ayuqfs@gmail.com](mailto:ayuqfs@gmail.com)

**Abstract:** *A sale and purchase deed is an ownership right for the owner in the form of an authentic deed that has been made by an authorized official. The Land Deed Making Official is the official who has the authority to execute the authentic deed. The deed is evidence of the implementation of legal activities in transactions carried out by one party to another party. However, if there are errors or discrepancies in the process and results of making the deed which results in an unlawful act, the Land Deed Making Official must be legally responsible whether intentionally or unintentionally. This research examines this discussion using normative juridical research methods. analyze the legal consequences of the obligations and role of Land Deed Officials regarding responsibility for making legally defective land sale and purchase deeds due to negligence committed in their duties and positions. In this legal interpretation, analysis is carried out in descriptive analytical form regarding the responsibility of Land Deed Drafting Officials in unlawful acts regarding legally flawed land sale and purchase deeds.*

**Keyword:** *Responsibility, Land Deed Making Official, Deed.*

**Abstrak:** Akta jual beli merupakan suatu hak kepemilikan bagi pemiliknya dalam bentuk akta otentik yang telah dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan akta otentik tersebut. Akta tersebut sebagai bukti pada pelaksanaan aktivitas hukum dalam transaksi yang dilakukan oleh satu pihak ke pihak lain. Namun apabila ada kesalahan maupun ketidaksesuaian pada proses dan hasil dari pembuatan akta hingga menimbulkan perbuatan melawan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab secara hukum baik di sengaja maupun tidak di sengaja. Penelitian ini menilik pembahasan tersebut dengan metode penelitian yuridis normatif. menganalisis terkait akibat hukum dari kewajiban serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pertanggungjawaban atas pembuatan akta tanah jual beli yang cacat hukum terhadap kelalaian yang dilakukan dalam tugas dan jabatannya. Dalam penafsiran hukum ini, dilakukan analisis dalam bentuk deskriptif analitis terkait pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli tanah yang cacat hukum.

**Kata Kunci:** Pertanggungjawaban, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta.

---

## PENDAHULUAN

Dalam menjalankan kewajibannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak sesuai dengan kode etik ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sikap tersebut merupakan upaya tindakan preventif terhadap akta yang akan dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian kepastian hukum terhadap suatu hak kepemilikan atas tanah merupakan hak dan kewajiban masyarakat khususnya pada transaksi jual beli tanah. Menjadi suatu jaminan atas pelunasan hutang tertentu. Akta jual beli itu sendiri merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Terdapat 8 (delapan) akta autentik berhubungan dengan tanah yang hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta inbreng atau akta pemasukan dalam perusahaan
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
7. Akta pemberian hak tanggungan
8. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan peraturannya, tugas pejabat tersebut Pelaksanaan kegiatan yang bersangkutan terhadap pendaftaran tanah, juga berhubungan dengan Kepala Kantor Pertanahan yang didampingi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah baik berdasarkan peraturan maupun perundang-undangan.

Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota karena dalam menjalankan tugas jabatan serta wewenangnya memiliki kemandirian tersendiri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu memperhatikan kecakapan dalam memberi pelayanan dan jasa kepada masyarakat serta ketelitian dalam menjalankan kewajiban terhadap kewenangannya bagi para pihak atas akta yang dibuatnya upaya terhindar dari kerugian serta kekeliruan yang menyebabkan terbebannya seseorang atas pembuatan akta di bidang hukum tanah. Sepanjang masanya tidak jarang terdapat beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhadapan dengan pengadilan atas kelalaian dan pelanggaran yang dibuat dalam menjalankan wewenangnya baik sengaja maupun tidak sengaja hingga berujung tuntutan yang dilayangkan oleh pihak yang dirugikan.

Terdapat beberapa kasus terkait pertanggungjawabannya Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut dihadapan pihak yang berwenang khususnya mengenai pembuatan akta jual beli tanah yang cacat hukum. Sebelum akta tersebut dibuat sampai pada perpindahan hak dalam akta jual beli tanah sampai pada tahap didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sudah seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah memperhatikan dokumen dan tahap-tahap transaksi jual beli tanah secara teliti terkait penyusunan akta dan Teknik pembuatan akta jual beli sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tentu dalam pelaksanaan kewajiban diluar wewenang yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah akan menimbulkan persoalan yang timbul dari pembuatan akta jual beli tanah apabila dalam

menjalankan tugas jabatan tersebut melanggar kode etik atau tidak sesuai peraturan perundang-undangan.

Akta menurut Sudikno Mertokusumo, adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti otentik yang kuat diharuskan memenuhi prosedur-prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:

1. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
3. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, menimbulkan beberapa persoalan yang akan dibahas pertanggung jawaban PPAT sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perbuatan melawan hukum dan wewenang Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan akta jual beli?
2. Bagaimana pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang cacat hukum?

Dalam penelitian ini yang bertajuk “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum” akan diulas secara ringkas dalam pembahasan yang akan diuraikan dalam penelitian ini.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif dimana penelitian tersebut secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Teknik pengumpulan bahan hukum pendukung juga berkaitan dengan penelitian studi kepustakaan (research library) yaitu terkait sarana pengumpulan data menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif akan mengacu pada analisa norma hukum dengan tujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Bahan hukum tertulis ini menganalisis terkait akibat hukum dari kewajiban serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pertanggungjawaban atas pembuatan akta tanah jual beli yang cacat hukum terhadap kelalaian yang dilakukan dalam tugas dan jabatannya. Dalam penafsiran hukum ini dapat disimpulkan dari hasil analisis jawaban yang telah didukung dari kerangka konsep suatu penelitian hukum tersebut.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Boedi Harsono berpendapat bahwa pada hakikatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian hak tanggungan atas tanah dihadapannya, dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik yang hanya dapat dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu.

### **Perbuatan Melawan Hukum dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Akta Jual Beli**

Teori Schutznorm atau disebut juga dengan ajaran Relativitas ini berasal dari Hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “schutz” secara harfiah

berarti “perlindungan”, sehingga dengan istilah “schutznorm” secara harfiah berarti “norma perlindungan”. Menurut teori ini, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran hukum. Pada Pasal 136 Hukum Perdata mendefinisikan “Perbuatan Melawan Hukum” sebagai setiap pelanggaran yang membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan bagi orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian yang muncul. Dengan demikian, tidak cukup hanya untuk menunjukkan hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (schutz) terhadap kepentingan korban yang dilanggar. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut; a) adanya suatu perbuatan b) perbuatan tersebut melawan hukum c) adanya kerugian bagi korban d) hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian e) adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa - peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa pejabat umum tersebut diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa:

1. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang terletak di dalam daerahnya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Dalam Pasal 4 ayat (1) kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai tanah dan sebagainya yang letaknya sesuai dengan daerah kerja pejabat tersebut.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah atas jual beli tanah ialah membuat surat akta autentik sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang dilakukan berdasarkan perbuatan hukum sesuai dengan hak kewajiban dan kebutuhan para pihak masing – masing. Kewajiban yang dianut Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu kewajiban jabatan (ambtsplicht). Dalam melakukan kewajiban tersebut sesuai dengan isi sumpah jabatan secara mutlak terdapat Batasan seorang.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban nya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan sementara dari jabatannya, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban nya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Sedangkan bagi anggota perkumpulan ikatan dalam Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, onsetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>2</sup> disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini larangan yang dibuat guna menghindari adanya tindakan pelanggaran yang dilakukan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dalam pembuatan akta secara sengaja, karena lalai atau

karena kurang kehati-hatiannya dan atas perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pribadi untuk mengganti kerugian dimaksud berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga didasarkan pada hubungan hukum antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para pihak dalam akta. Berdasarkan yurisprudensi terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yaitu:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum bagi si pelaku
2. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain
3. Perbuatan yang melanggar kaidah tata Susila
4. Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut dan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa:

1. Adanya diderita kerugian
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat hubungan kausal
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menerangkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta." Dalam hal ini pejabat tersebut memiliki kewajiban bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya apabila dikemudian hari terdapat adanya sengketa berkaitan dengan akta tersebut. Hal yang berkaitan dengan etika dan tingkah laku sebagai pejabat umum baik di dalam maupun di luar jabatan. Terdapat kategori yang termasuk pelanggaran dalam melakukan tanggung jawabnya yang merujuk pada kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kebeneran materiil pada akta merupakan tanggung jawab. Munir Fuady menguraikan tanggung jawab berdasarkan hukum perdata terbagi menjadi 3, yaitu:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPperdata.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana diatur dalam Pasal 1367 KUHPperdata.

Dalam pembuatan akta bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran, terkait ketentuan terhadap tanggung jawab merujuk pada Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Khususnya bagi anggota yang melakukan pelanggaran pada kode etik tersebut didasari Pasal 6 Ayat (1) dan (2) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan frekuensi/kuantitas dan kualitas pelanggaran ringan maupun berat yang dilakukan oleh anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terlepas dari itu dilihat dari perspektif hukum pidana, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga bertanggung jawab dalam bentuk pidana atas akta yang dibuatnya, merujuk pada aspek – aspek formilnya, antara lain apabila:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti secara sengaja dengan kesadaran merencanakan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat untuk memperlancar suatu tindakan pidana.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah secara sengaja dan sadar bersama dengan pihak dalam akta yang bersangkutan melakukan suatu perbuatan hukum yang dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai otoritas umum, telah memberikan akta yang telah dibuat dan disusun kredibilitasnya sebagai akta yang sah. Terkait kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah, dengan ini menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak atas penyusunan akta otentik yang mencakup seluruh tindakan hukum yang mempengaruhi adanya kepemilikan unit-unit rumah susun yang berasal dari wilayah kerja, serta hak atas tanah. Hal tersebut didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

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

Terkait pengertian dari tanggung jawab menurut kamus hukum dapat diartikan sebagai liability dan responsibility, yang mana dalam istilah mengenai liability itu mengarah pada pertanggung jawaban hukum terkait tanggung gugat akibat dari kesalahan oleh subjek hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab kepada para pihak yang terbatas dalam arti sempit, yaitu pembuatan akta, namun juga ada keterlibatan tanggung jawab dalam arti luas, yang mencakup masa pembuatan setelah akta telah ditandatangani. Sehingga terdapat 2 (dua) jenis utama tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah: a) tanggung jawab hukum dan; b) etika. Serta 3 (tiga) kategori kewajiban hukum yaitu: a) secara administratif; b) secara perdata; c) secara pidana.

Ditegaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang menciptakan adanya suatu perikatan serta kewajiban dalam penyerahan kebendaan atau hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Pada akta jual beli yang cacat hukum menimbulkan dampak terhadap fungsi pemakaiannya. Berdasarkan Pasal 1234, Pasal 1332, dan Pasal 1334 KUHPperdata, bahwa prestasi merupakan objek perjanjian, sehingga akta jual beli yang tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, yaitu suatu hal tertentu dan juga sebab yang halal. Pada syarat objektif ini terkait dengan jual beli hak atas tanah yang diperjanjikan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hanya barang yang dapat diperdagangkan yang boleh dijadikan suatu objek perjanjian yang diatur dalam pasal-pasal tersebut, dalam hal ini termasuk hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1335 hingga 1337 KUHPperdata mengatur apa yang dianggap sebagai sebab yang halal. Hal ini pun terkait dengan makna Undang-Undang jual beli. Maksudnya adalah bahwa suatu transaksi jual beli harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Secara umum perbuatan/tindakan hukum akan dilarang apabila hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Akta jual beli yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tentu tidak boleh mengandung cacat hukum, sebab hal tersebut dapat menghambat adanya proses terhadap penerbitan sertifikat bagi pemilik hak tersebut. Akta jual beli yang telah dibuat harus tepat sesuai dengan dokumen atau surat-surat sah yang telah dibawa oleh para penghadap yang oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus meneliti terlebih dahulu atas keabsahan serta kebenaran dokumen terhadap surat-surat tersebut. Jika terdapat akta jual beli yang cacat hukum maka harus dilakukannya pembatalan akta jual beli oleh putusan pengadilan. Apabila terdapat pembatalan oleh pengadilan, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Tentu pada kejadian tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik antara pihak yang bersangkutan, pihak ketiga, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri.

Pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki bentuk baik secara perdata maupun pidana, tergantung atas sebab permasalahan yang timbul. Dalam menjalankan kewajiban dan wewenangnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat saja membuat kesalahan saat menjalankan tugasnya. Kesalahan tersebut dapat berupa suatu kelalaian atau kesengajaan yang dapat menyebabkan akta jual beli yang dibuatnya telah dinyatakan batal oleh Pengadilan. Seseorang dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata jika dia mengalami kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya sendiri.

Sedangkan pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah secara pidana, pertanggungjawaban tersebut dikenakan tindak pidana apabila melakukan perbuatan yang dilarang suatu hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pidana yang dimaksud ialah yang dalam konteks wewenang yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum terhadap pembuatan akta dalam kapasitas tersebut, tidak dalam konteks sebagai individu atau warga negara pada umumnya. Hal tersebut yang menjadi unsur-unsur dalam perbuatan pidana ialah; perbuatan (manusia), memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, dan juga bersifat melawan hukum.

## **KESIMPULAN**

Perbuatan melawan hukum dan wewenang Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan akta jual beli apabila setiap pelanggaran yang membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan bagi orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian yang muncul. Dikatakan suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut; a) adanya suatu perbuatan b) perbuatan tersebut melawan hukum c) adanya kerugian bagi korban d) hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian e) Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Dengan demikian, tidak cukup hanya untuk menunjukkan hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian yang timbul.

Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah dibagi menjadi dua kategori: hukum dan etika. Pertanggung jawaban hukum terdiri dari tiga komponen utama: pertanggungjawaban administrasi yang dapat menyebabkan pemecatan PPAT, pertanggungjawaban perdata yang terkait dengan penemuan penyimpangan dalam akta otentik, dan pertanggungjawaban pidana yang berkaitan dengan kelalaian atau kesengajaan PPAT melakukan pelanggaran, dengan Kepala Badan Pertanahan bertanggung jawab untuk menerapkan hukuman sesuai dengan Undang-Undang yang relevan.

## **REFERENSI**

- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Johny Ibrahim. (2005). *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Cet. 2. Bayumedia Publishing.
- Munir Fuady. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. (2002). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998.
- Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Adjie, Habib. (2009). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 2. Refika Aditama.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 Tahun 2006.

- Fuady, Munir (2002). Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer. Citra Aditya Bakti.
- HR, Ridwan. (2006) Hukum Administrasi Negara. (Jakarta: Grafindo Persada).
- Ghofur Anshori, Abdul. (2009). Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika. UII Press.
- Meisya Adista. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. Jurnal Unes Law Review, Vol. 6 (3).