



JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ dinasti.info@gmail.com ☎ +62 811 7404 455DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya

Anindya Zahra Srisena¹, Kholis Roisah²¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, anindyazhrr@gmail.com² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, kholisroisah@lecturer.undip.ac.idCorresponding Author: anindyazhrr@gmail.com¹

Abstract: *The deed of sale and purchase agreement in land transactions is regulated in UUPA Number 5 of 1960 covering various goods, including land. Challenges and disputes arise due to procedural omissions, especially in land registration and name transfers. The Agrarian Law grants land rights to legal representatives, allowing them to use and manage the land, but delays or omissions in registration jeopardize the validity of the transaction and increase ownership disputes. To ensure clarity, UUPA mandates the involvement of Land Deed Making Officials (PPAT) or Temporary PPATs, based on Government Regulation Number 37 of 1998. These officials play a critical role, engaging in careful preparation and documentation to establish the legal framework, determine rights and obligations, and uphold legal standards, interests, and transparency. Given that land transactions involve large investments, PPATs and Temporary PPAT officials act as important intermediaries, bridging the gap between legal intricacies and practical aspects, facilitating the legal transfer of land rights and ensuring a smooth and transparent process.*

Keywords: *PPAT, Temporary PPAT, UUPAPPAT, Temporary PPAT, UUPA.*

Abstrak: Perjanjian akta jual beli dalam transaksi tanah diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mencakup bermacam-macam barang, termasuk tanah. Tantangan dan perselisihan muncul akibat kelalaian prosedur, khususnya dalam pendaftaran tanah dan peralihan nama. UU Agraria memberikan hak atas tanah kepada perwakilan hukum, sehingga memungkinkan mereka untuk menggunakan dan mengelola tanah, namun keterlambatan atau kelalaian dalam pendaftaran membahayakan keabsahan transaksi dan meningkatkan sengketa kepemilikan. Untuk menjamin kejelasan, UUPA mengamanatkan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pejabat-pejabat ini memainkan peran penting, terlibat dalam persiapan dan dokumentasi yang cermat untuk menetapkan kerangka hukum, menentukan hak dan kewajiban, serta menjunjung tinggi standar hukum, kepentingan, dan transparansi. Mengingat transaksi pertanahan melibatkan investasi besar, PPAT dan pejabat PPAT Sementara bertindak sebagai perantara

yang penting, menjembatani kesenjangan antara seluk-beluk hukum dan aspek praktis, memfasilitasi peralihan hak atas tanah secara sah dan memastikan proses yang lancar dan transparan.

Kata Kunci : *PPAT, PPAT Sementara, UUPA*

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli meliputi berbagai macam barang sepanjang tidak menyimpang dari undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban publik. Tanah merupakan salah satu objek dalam melakukan perjanjian jual beli yang memiliki hak khusus yang diberikan oleh negara. Dalam mengatur aspek transaksi tanah yang tertuang dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 secara tegas berbunyi sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” (Abdullah et al., 2022).

Hak jual beli akta tanah merupakan suatu hal yang dimiliki pemegang kuasa hukum atas tanahnya, karena hak istimewa ini memiliki kuasa hukum atas tanahnya dapat mempergunakan dan mengelola tanah sesuai dengan wewenang pemilik tanah yang tertulis pada Pasal 4 ayat 1 UU Pokok Agraria menuturkan untuk menguasai hak diwujudkan melalui berbagai jenis hak penyelesaian atas jual beli tanah yang sah dan boleh dihibahkan dan dimiliki oleh siapapun baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.

Permasalahan sengketa pertanahan banyak terjadi di masyarakat karena seringnya terjadi kelalaian dalam proses pembentukan akta jual beli tanah yang telah ditetapkan oleh pihak pembeli dan pihak penjual yang melakukan transaksi pertanahan. Pengabaian langkah-langkah penting, khususnya dalam konteks pendaftaran tanah dan pengalihan nama, memberikan kontribusi yang signifikan terhadap permasalahan ini. Proses jual beli tanah pada dasarnya melibatkan pergantian hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli, sehingga memerlukan prosedur pendaftaran tanah yang formal untuk melakukan perubahan kepemilikan. Langkah krusial ini mencakup pengesahan sertifikat hak atas tanah, yang menjadi pembuktian nyata bahwa seseorang mempunyai hak hukum atas tanah tersebut. Tetapi, masyarakat sebagai penjual dan pembeli yang terlibat dalam transaksi pertanahan seringkali mengabaikan atau menunda-nunda proses pendaftaran tanah. Pemikiran yang sering dikaitkan dengan pola pikir saling percaya antar pihak didasarkan kepercayaan ini menjadi berbahaya ketika kepercayaan terkikis, sehingga menimbulkan konflik dan merugikan satu atau lebih pihak yang terlibat. Keterlambatan atau kelalaian dalam pendaftaran tanah tidak hanya menimbulkan ancaman terhadap keabsahan hukum transaksi tetapi juga memperbesar kemungkinan timbulnya sengketa hak milik dan kepemilikan (Aditama, 2018).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) merupakan salah satu pihak penting yang terlibat dalam transaksi akta jual beli tanah yang tertuang pada Peraturan UUPA. Peraturan ini menjamin transparansi transaksi pertanahan dengan mengatur bahwa proses jual beli tidak boleh melibatkan kepala adat atau kepala desa. Sebaliknya, transaksi-transaksi tersebut memerlukan persetujuan. Dalam melakukan transaksi tanah, khususnya jual beli tanah, harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara yang tertulis dalam Pasal 4 ayat 1 UU Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak menguasai diwujudkan melalui berbagai macam penyelesaian hak atas tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama dengan pihak lain serta sah (Pratama, 2021). sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan yang ditentukan. Peraturan ini mengatur tentang pedoman kedudukan Pejabat Tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 merupakan

pegangan dan pedoman yang dipegang oleh Para Pembuat Akta Tanah. Pada implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang secara khusus menitik beratkan pada peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan kedudukan pelaksana akta jual beli tanah. Peraturan ini disusun dan diterbitkan sebagai bagian dari program pengabdian kepada masyarakat, dengan tujuan untuk memperlancar proses pembuatan akta PPAT dan menjamin ketaatan terhadap standar hukum yang telah ditetapkan (Nugroho et al., 2021).

PPAT atau PPAT Sementara memiliki salah satu tanggung jawab penuh dalam membalikkan nama akta jual beli tanah wajib dipegang dan dikelola, mengingat adanya akibat hukum terkait dengan transaksi properti. Proses yang rumit ini tidak hanya melibatkan pengalihan kepemilikan tetapi juga pembentukan kerangka hukum menjadi penentuan antara hak dan kewajiban dari pihak penjual ataupun pihak pembeli yang terlibat oleh akta jual beli. Sebagai pemelihara upaya penting ini, pejabat PPAT dan PPAT Sementara bertugas memastikan persiapan dan dokumentasi transaksi tanah yang cermat, dengan fokus pada keakuratan dan kepatuhan hukum (Assikin, 2019).

Transaksi tanah sering kali melibatkan investasi finansial yang besar dan membawa implikasi jangka panjang bagi pembeli dan penjual. Oleh karena itu, peran PPAT dan pejabat PPAT Sementara tidak hanya sekedar urusan administrasi; hal ini mencakup komitmen untuk menegakkan standar hukum, menjaga kepentingan semua pihak, dan mendorong transparansi dalam proses jual beli tanah. Para pejabat ini berperan sebagai perantara penting, menjembatani kesenjangan antara seluk-beluk hukum dan aspek praktis transaksi *real estate* (Beli et al., 2022).

Pembuatan akta tanah dan pengalihan hak atau pembebanan hak atas tanahnya merupakan kewajiban dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT Sementara untuk membantu pihak yang terlibat dalam melakukan transaksi hukum pembalikan nama. Tujuan utama dari peran PPAT adalah untuk memfasilitasi dan melayani kebutuhan individu yang ingin meresmikan kegiatan hukum yang bersangkutan dengan pengalihan dan penanganan hak jual beli tanah. Proses pendaftaran tanah dapat dilihat pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Perundang-Undangan Nomor 24 Tahun 1997 (Iftitah, 2014).

Tanggung jawab utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melakukan pendaftaran tanah dan beberapa kegiatan yang berhubungan dengan jual beli tanah, khususnya dengan melegalisasi atau membuat akta jual beli tanah menjadi bukti nyata suatu kegiatan hukum yang berkesinambungan dengan hak jual beli tanah atau hak milik satuan rumah susun. Akta-akta ini mempunyai peranan penting sebagai dokumentasi dasar pengarsipan atau membalikkan namaakta tanah akibat perbuatan hukum.

Sebelum pembentukan suatu akta jual beli tanah terdapat pembalikkan nama akta tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dilakukan pemeriksaan data secara menyeluruh di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk mengetahui kecocokan akta tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu dengan membandingkannya dengan catatan yang terdapat pada Kantor Pertanahan. Proses verifikasi ini memerlukan penyerahan sertifikat asli untuk diperiksa. PPAT bertugas membuat akta yang menjadi landasan kuat dalam pencatatan perubahan hak atas tanah yang terlibat. Oleh Sebab itu, PPAT mempunyai tanggung jawab untuk memeriksa secara teliti syarat yang telah ditentukan dan diperlukan bagi keabsahan perbuatan hukum dan memastikan kesesuaian data yang diberikan dengan sertifikat yang terdaftar di Kantor Pertanahan (Farahtika Sari et al., 2021).

Akibat hukum yang timbul dari ketidakakuratan atau kelalaian dalam penyusunan Akta Jual Beli Tanah menunjukkan betapa beratnya tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT dan pejabat PPAT Sementara. Kesalahan dalam pendokumentasian dapat menimbulkan perselisihan, membahayakan hak milik, dan bahkan mengakibatkan tuntutan hukum. Oleh karena itu, latar belakang masalah ini terletak pada perlunya pemahaman yang komprehensif tentang kerangka hukum yang mengatur transaksi pertanahan, perhatian yang cermat terhadap

detail dalam persiapan dokumen, dan komitmen terhadap praktik etika untuk memitigasi potensi risiko hukum.

Dalam mengatasi tanggung jawab PPAT, penting untuk mengeksplorasi tantangan yang mereka hadapi dalam menavigasi lanskap undang-undang properti yang terus berkembang, memastikan kepatuhan terhadap perubahan peraturan, dan menyeimbangkan kepentingan beragam pemangku kepentingan. Kajian mendalam terhadap kompleksitas yang tertuang dalam Akta jual beli tanah sangat penting dalam mengembangkan pedoman yang efektif, mendorong pengembangan profesional, dan pada akhirnya meningkatkan integritas dan keandalan proses transaksi tanah.

METODE

Penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Konsep yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan terdapat salah satu norma yang menjadi patokan berperilaku masyarakat yang dianggap pantas merupakan salah satu pengertian hukum normatif. Analisis data sekunder, penelitian kepustakaan yang mencakup dan mengkaji dokumen termasuk peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan sudut pandang para sarjana merupakan pengertian dari penelitian hukum normatif.

Pendekatan yuridis normative merupakan salah metode pendekatan terbaik yang diterapkan pada penelitian ini. Pemeriksaan bahan pustaka atau data sekunder secara eksklusif. Salah satu objek hukum yang diterapkan adalah data-data yang diterima melalui penelitian perpustakaan, yang menggunakan teknik yang melibatkan peninjauan dan pengumpulan tiga kategori bahan hukum: primer, sekunder, dan tersier.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara dalam Pembentukan Persyaratan Akta Jual Beli Tanah

Kegiatan pendaftaran pembalikkan nama jual beli tanah merupakan salah satu bukti nyata adanya kegiatan hukum tertentu yang merupakan kewajiban utama Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT Sementara. Akibat perbuatan hukum merubah akta menjadi dasar pencatatan dan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi kegiatan seperti (Kanta et al., 2020):

- a. Tukar menukar,
- b. Hibah
- c. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- d. Pembagian hak bersama,
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- f. Pemberian Hak Tanggungan,
- g. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam pembuatan pembalikkan nama akta jual beli tanah yang dilakukan di sekitar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT Sementara harus disaksikan secara langsung oleh pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah serta terdapat wakil-wakil yang diberi kuasa hukum dengan mempunyai surat kuasa tertulis. Jika wakil dari salah satu pihak berhalangan hadir karena suatu alasan yang dikatakan valid atau benar, PPAT mempunyai keleluasaan untuk membuat akta jual beli tanah diluar kantor tetapi masih dalam wilayah regionalnya. Namun pihak penjual dan pihak pembeli wajib hadi di hadapan PPAT di tempat yang telah ditentukan pada saat proses jual beli tanah.

Akta jual beli tanah yang memuat rincian harga yang disepakati kedua belah pihak dengan syarat-syarat yang berlaku dan diterima oleh kedua belah pihak yang bertransaksi, mempunyai kekuatan hukum berdasarkan bukti-bukti yang ada pada akta dan sebaliknya. Selain itu, akta jual beli tidak hanya berfungsi sebagai fondasi bagi pihak yang terlibat untuk

memenuhi hak dan kewajiban masing-masing dalam transaksi jual beli tanah, tetapi juga berfungsi sebagai salah satu bukti nyata bahwa akta jual beli tanah telah sah dihadapan PPAT atau PPAT Sementara. Akta jual beli tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, dan akan diselesaikan melalui proses hukum yang sesuai (Prawira, 2016).

Dalam pembuatan sertifikat tanah diperlukan akta jual beli tanah yang sah. Akta ini merupakan bukti perpindahan nama berdasarkan hak atas tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli yang selanjutnya pembuatan sertifikat tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara). Pada dasarnya, setiap transaksi real estate, pihak-pihak yang melaksanakan proses hukum tersebut harus memenuhi kriteria baik sebagai subjek maupun pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjualbelikan. Syarat-syarat jual beli antara lain hak sah penjual untuk menjual tanah tertentu, demikian pula hak pembeli untuk memperoleh tanah tersebut. Selanjutnya, tanah yang bersangkutan harus sah secara hukum untuk diperjualbelikan, dan hak atas tanah yang bersangkutan tidak boleh disengketakan. Kegagalan untuk memenuhi salah satu syarat penting ini akan menimbulkan akibat hukum, yang mengakibatkan jual beli tanah cacat dan batal demi hukum.

Keabsahan akta jual beli tanah tidak semata-mata ditentukan oleh sifat tertulisnya, karena efektifitas suatu perjanjian tertulis tergantung pada kesanggupannya memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHP. Penyerahan secara yuridis (*juridische leverage*) merupakan salah satu faktor yang berkaitan dengan Akta PPAT, di samping penyerahan yang sebenarnya (*feitelijk leverage*). Surat bukti hak atas tanah wajib diserahkan saat jual beli karena berdasarkan Pasal 1482 KUHP berbunyi bahwa “Menyerahkan suatu barang merupakan kewajiban yang mencakup segala sesuatu sehingga menjadi kelengkapan serta ditujukan sebagai penggunaannya menjadi sah, serta bukti surat kepemilikan, jika itu ada”. Sehingga pernyataan pada pasal merupakan kewajiban untuk menyerahkan sertifikat akta jual beli tanah dari pihak pemilik tanah kepada calon pembeli dengan cara menggunakan penyerahan yuridis (*juridische levering*) merupakan pengajuan yang memerlukan kepatuhan terhadap kaidah peraturan perundang-undangan, termasuk salah satu persyaratan tertentu, prosesnya diterapkan melalui tahapan yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan menggunakan surat atau dokumen di hadapan PPAT (Fajar Krismiatri & Setyono, 2022). Dalam proses pembalikan nama akta jual beli tanah PPAT memiliki 3 tahapan sebelum membuat akta hingga balik nama sertifikat.

1. PPAT atau PPAT Sementara menjalani tahapan tertentu sebelum pembalikan nama akta jual beli tanah, dimulai dengan pemeriksaan identitas dan kapasitas pemohon. Pemeriksaan mengkonfirmasi dokumen seperti KTP, Paspor, atau surat kuasa yang sah sesuai dengan kewenangan undang-undang. Apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak dihadapan PPAT atau PPAT Sementara maka akta jual beli telah melanggar ketentuan perundang-undangan. Sertifikat kepemilikan tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar dapat dianggap sah. Selain itu, surat pernyataan yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah tidak memberikan hak milik yang diluar jangka waktu penguasaan tanah yang telah ditentukan harus juga ditandatangani oleh penerima hak yang bersangkutan. Pernyataan ini menekankan bahwa dengan diperolehnya suatu hak, tidak serta merta seseorang menjadi pemilik hak atas tanah. Kegagalan untuk mematuhi ketentuan ini dapat mengakibatkan menanggung semua konsekuensi hukum. Selanjutnya diperlukan pernyataan yang menyatakan tidak adanya perselisihan mengenai obyek jual beli.
2. Terdapat pedoman dalam proses pembuatan akta jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 101-102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 sangatlah penting, setelah semua data para pihak dan sertifikat selaras, maka proses pembuatan Akta dapat dilanjutkan. Prosedur penting dalam tahapan pembentukan akta

melibatkan penjual dan pembeli agar hadir di kantor PPAT dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, pembuatan akta harus melibatkan dua orang saksi. Pada saat pengesahan kepemilikan akta, para pihak, saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib hadir dan membubuhkan tanda tangan. Para pihak yang terlibat dalam jual beli mendengarkan pembacaan akta oleh PPAT yang menjelaskan isi dan tujuannya. Sekalipun para pihak memilih untuk tidak membaca sendiri rancangan akta tersebut, PPAT tetap harus mengartikulasikan perbandingan dan intisari isi akta tersebut. Selanjutnya para pihak menandatangani dan membubuhkan paraf pada dokumen tersebut, dan baik saksi maupun PPAT membubuhkan cap jempolnya pada lembar tersendiri. Selanjutnya, PPAT membuat dua salinan asli akta tersebut: salinan pertama disimpan di kantor PPAT, dan salinan kedua dikirimkan ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran peralihan hak.

3. Tahapan Setelah pembuatan akta tanah, Saat pihak penjual dan pihak pembeli menandatangani akta dilihat oleh para saksi dan PPAT, maka akta lembar kedua wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk didaftarkan secara resmi dalam jangka waktu paling lama tujuh hari kerja. Bersamaan dengan itu, akta pada lembar kedua harus diserahkan sebagai data sah yang telah disepakati kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Sertifikat akta mempunyai kekuatan otentik apabila memiliki bagian-bagian sebagai berikut:

1. Komparisasi: Bagian ini memuat informasi tentang pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Di dalamnya terdapat data sah hari, tanggal, bulan, dan tahun perjanjian jual beli tanah, nama PPAT atau PPAT Sementara, tempat kedudukannya, tanggal dan nomor surat keputusan atau peraturan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT atau PPAT Sementara, dan rincian pihak-pihak yang terlibat. Hal ini mencakup posisi atau pekerjaan mereka, tempat tinggal mereka, dan apakah mereka bertindak atas nama mereka atau mewakili orang lain.
2. Badan Akta: Pada tahapan ini terdapat ketentuan-ketentuan otentik dan perjanjian-perjanjian yang disepakati. Termasuk pernyataan bahwa tanah yang dijual bebas dari sita atau hutang, saat serah terima tanah, pengakuan dari penjual yang menyatakan penerimaan uang untuk jual beli, domisili yang dipilih dalam hal memerlukan penyelesaian di Pengadilan Negeri dan detail relevan lainnya.
3. Penutupan Akta: Bagian penutup menguraikan biaya-biaya yang berkaitan dengan pembentukan akta yang dibebankan oleh calon pembeli. Dicantumkan juga nama dari saksi yang hadir dan diakhiri penandatanganan atau cap jempol dari penyaji, saksi, dan PPAT atau PPAT Sementara.

Terdapat hak dan kewajiban oleh pihak penjual dan calon pembeli dalam menjalankan proses jual beli tanah (Aprilia & Ratna, n.d.):

1. Kewajiban Pembeli

Penjual menjamin bahwa kedudukan hukumnya sebagai penjual benar-benar terpenuhi, yang mencakup pengalihan hak kepemilikan atas properti secara sah dan bukan sekadar serah terima fisik. Dalam konteks ini, penjual secara tegas adalah pemilik tunggal atau mutlak atas barang yang dijual atau subjek peralihan hak atas tanah. Jika terjadi tuntutan hukum di kemudian hari dari pihak yang menyatakan berhak dan merasa dirugikan, penjual berkomitmen untuk menghadapinya atas biaya sendiri sampai pembeli terbebas dari segala permasalahan hukum dan benar-benar aman. Penjual tidak hanya sekedar menyerahkan barang yang diperjualbelikan tetapi juga menjamin mutu barangnya, memberikan jaminan terhadap cacat yang tersembunyi. Selanjutnya penjual menjamin penguasaan terhadap obyek jual beli atau peralihan hak aman, bebas sengketa, dan aman sepenuhnya.

2. Kewajiban Pembeli

Memenuhi seluruh pembayaran harga bidang tanah yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli. Menahan diri dari tuntutan hukum atau tuntutan apa pun dari pihak mana pun

sehubungan dengan perolehan properti atau pengalihan hak untuk menjamin transaksi yang aman dan kepastian hukum. Menerima penyerahan barang atau hak atas sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual.

b. Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara dalam Pembalikan Nama Akta Jual Beli Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT Sementara bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau penyimpangan yang disengaja atau karena kelalaiannya dalam penerbitan sertifikat akta jual beli tanah. Akuntabilitas ini mencakup memastikan kepatuhan terhadap ketentuan formil dan materiil yang ditetapkan dalam proses pembalikan nama akta jual beli tanah oleh PPAT. Sehingga terdapat saksi administratif yang diberlakukan kepada PPAT. Selaras dengan perubahan yang dituangkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 yang mengatur tentang perubahan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan terkait kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ditegaskan bahwa penyimpangan baik dari ketentuan formil maupun materiil adalah dianggap sebagai pelanggaran berat pada kategori PPAT. Pelanggaran tersebut dapat menimbulkan sanksi, termasuk kemungkinan pemberhentian tidak hormat dari jabatannya oleh pimpinan BPN Indonesia (Ayatullah, n.d.).

Dalam tugas PPAT untuk pembalikan nama akta jual beli tanah sebagaimana diuraikan di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan penyalahgunaan wewenang. Hal ini berhubung dengan kewenangan PPAT tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Penyalahgunaan wewenang terlihat jelas ketika wewenang yang dijalankan menyimpang dari peruntukannya. Hal ini menandakan adanya penyimpangan dari pihak PPAT yang bersifat lalai atau kekhilafan. Penyalahgunaan wewenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan 24 Tahun 2016 condong lebih memusat pada penyalahgunaan wewenang yang disengaja (Sakinah & Suwondo, 2023).

Berdasarkan kewenangan PPAT untuk menerbitkan sertifikat sah sesuai dengan hukum Indonesia, Pejabat Pertanahan diamanatkan untuk melakukan pendekatan yang cermat dan menjaga kewaspadaan dalam setiap kasus yang dihadapi. PPAT diharapkan menjunjung tinggi profesionalisme baik teori maupun praktik. Oleh karena itu, setiap tindakan yang menyimpang dari standar yang telah ditetapkan dapat dianggap sebagai cacat hukum yang bercirikan penyalahgunaan kekuasaan. Penting bagi Pejabat Pertanahan Umum untuk mengakui peran mereka sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan hukum. Kasus-kasus yang berkaitan dengan kewenangannya harus ditangani tanpa mengesampingkan tuduhan “penyalahgunaan wewenang”. Apabila kerugian menimpa salah satu pihak atau lebih akibat pembatalan akta PPAT sebagai akibat akhir suatu perbuatan cacat hukum, maka manifestasi penyalahgunaan kekuasaan semakin nyata.

Tanggung jawab administratif secara jelas dituangkan dalam Peraturan Perundang-undangan Nomor 62 tanggal 24 Februari 1997 memuat tentang tugas yang wajib dilakukan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 disertai dengan perintah-perintah yang dikeluarkan oleh menteri atau pejabat yang direkomendasikan. Apabila terjadi kegagalan dalam melaksanakan tanggung jawab tersebut dapat mengakibatkan sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian sebagai pejabat, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT Nomor 24 Tahun 2016, perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, Ayat (6), Ayat 1 Pasal 6 Kode Etik Asosiasi Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tegas menguraikan bahwa pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh anggotanya dapat mengakibatkan berbagai sanksi, antara lain teguran, teguran, penghentian sementara dukungan keanggotaan IPPAT,

pengungkapan yang mengarah pada terhadap penghentian keanggotaan IPPAT, dan pemberhentian tanpa kehormatan anggota IPPAT (Pelaksanaan Kegiatan & Tanah, 2019).

c. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akibat Hukumnya Jika Terdapat Kepalsuan terhadap Akta Jual Beli Tanah

Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai sumber data penting dalam pemeliharaan pencatatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, hal ini harus dibuat dengan cermat agar dapat berfungsi sebagai landasan yang kuat untuk mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak-hak tersebut. Oleh karena itu, PPAT diberi mandat untuk meneliti prasyarat jual beli tanah untuk memastikan keabsahan proses hukum terkait. Transaksi jual beli tanah yang telah memiliki sertifikat yang dibuat oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan muncul beberapa permasalahan. Salah satunya adalah adanya keterkaitan antara penjual dan pembeli atau pihak lain yang meminta pembatalan atau pemindahan hak atas tanah yang semula terjalin itikad tidak baik dari salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah (Fajar Krismiatri & Setyono, 2022).

Ada beberapa contoh perbuatan melanggar hukum dari pembalikan nama akta jual beli tanah yang berkaitan dengan PPAT atau PPAT Sementara:

1. Kegiatan yang dilakukan oleh seorang Notaris/PPAT antara lain dengan mencantumkan dalam akta perjanjian yang dibuat di hadapannya pernyataan yang membuktikan adanya suatu perjanjian jual beli tanah dan rumah yang disertai dengan hak untuk membeli kembali. Pernyataan ini dibuat meskipun sebenarnya sifat perjanjian antara para pihak menyangkut hutang dan piutang.
2. Sepasang suami istri yang mempunyai seorang anak mempunyai sawah bersama yang diperoleh melalui usaha bersama. Tanpa sepengetahuan istri, sang suami diam-diam menjual sawah tersebut melalui Notaris/PPAT, dengan meniru tanda tangan istri untuk menyampaikan persetujuannya. Hal itu baru diketahui sang istri saat pembelinya mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas sawah tersebut. Sang istri kemudian melakukan upaya untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut. karena sang istri merasa keberatan dengan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh suaminya, sehingga PPAT mengetahui adanya tanda tangan palsu dalam perjanjian tersebut.
3. Terdapat seorang pemuda telah menjual tanahnya melalui PPAT, saat tanah yang dijual diperiksa oleh PPAT di Kantor Pertanahan, diketahui sertifikat tanah tersebut merupakan duplikat. Hal ini mungkin terjadi karena lahan tersebut dulunya kosong atau dikuasai oleh negara dan tidak memiliki status kepemilikan. Setelah itu, orang-orang tinggal di sana selama bertahun-tahun. Warga mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan karena mereka semua yakin memiliki sertifikat yang sah.
4. Seorang individu memiliki sertifikat yang tidak sama dengan nama sertifikatnya, seorang individu yang menghadapi situasi tersebut memiliki nama yang berbeda dengan yang disebutkan dalam sertifikat. Orang tersebut dengan itikad tidak baik meminjamkan akta temannya dan selanjutnya menjual tanah temannya melalui Notaris/PPAT. Saat menunjukkan identitasnya ke PPAT, oknum tersebut menggunakan nama Heni Hana, padahal di sertifikat tanah tertera nama Seli Hana. Setelah dilakukan verifikasi di Kantor Pertanahan, PPAT mengetahui bahwa pemilik sah memang bernama Seli Hana. Oleh karena itu, PPAT enggan membuat sertifikat pembalikan nama akta tanah untuk mencegah potensi pelanggaran hukum di kemudian hari.

Menurut notaris PPAT, apabila dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT terdapat keterangan yang tidak benar, maka PPAT yang bersangkutan memilih untuk tidak terlalu terlibat dalam hal tersebut. Kesiediaan mereka hanya sebatas memberikan informasi tentang akta berdasarkan informasi yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat. PPAT merasa tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan penyelidikan terhadap kebenaran dan keaslian

identitas individu tersebut. Oleh karena itu, PPAT yang bersangkutan memilih untuk tidak bertanggung jawab dalam hal tersebut. Keputusan ini diambil dengan tujuan untuk menjunjung tinggi reputasi positif dan profesionalisme PPAT. Jika syarat-syarat penting yang dituangkan dalam syarat dan ketentuan tidak terpenuhi atau jika data dipalsukan oleh pihak mana pun, seperti ketika penjual tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah, maka akta jual beli tanah dianggap tidak sah. Oleh karena itu, setiap sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta yang tidak sah juga dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Kewenangan pembatalan sertifikat tanah, sesuai Peraturan Nomor 3 Tahun 1999 oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, berada pada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional (Kanta et al., 2020).

KESIMPULAN

Informasi yang disajikan dalam artikel ini mengarah pada kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara memikul tanggung jawab penuh untuk menjamin keabsahan akta jual beli tanah secara keseluruhan. Tanggung jawab ini mencakup kepatuhan terhadap prosedur, mekanisme, dan seluruh tahapan yang terlibat dalam proses tersebut. Dalam melakukan transaksi jual beli tanah, ada dua syarat penting yang harus dipenuhi: syarat materil dan syarat formal. Dalam hal terjadi penipuan terkait transaksi pertanahan, PPAT dapat dipanggil sebagai saksi di pengadilan dan wajib memberikan keterangan yang jujur.

Kelalaian dan kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli yang mengakibatkan cacat dan batalnya membawa akibat hukum dan moral. Dari sudut pandang hukum, tanggung jawab ini mencakup wilayah administratif, perdata, dan pidana. Secara administratif, PPAT yang terbukti lalai dapat dikenakan sanksi berupa teguran atau pemberhentian sementara karena tidak melaksanakan tugas yang berkaitan dengan sahnya suatu transaksi hak atas tanah. Jika PPAT terbukti bersalah melakukan tindakan kriminal seperti pemalsuan dokumen atau tanda tangan, hal ini dapat berakibat pada pemecatan, yang mencerminkan pelanggaran terhadap posisi profesionalnya. Secara perdata, PPAT dapat dikenakan tuntutan hukum atas Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan karena adanya cacat pada akta jual beli.

REFERENSI

- Abdullah, T., Muntaqo, F., & Mansur, A. (2022). TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN SURAT KUASA MUTLAK. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(2). <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.1620>
- Aditama, P. N. (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Lex Renaissance*, 1(3), 189–205.
- Aprilia, A. P., & Ratna, E. (n.d.). *KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG*.
- Assikin, Y. C. (2019). 80 ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERKAITAN DENGAN DIBATALKAN AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(1), 80–97. <https://doi.org/10.24198/acta.v3i1.266>
- Ayatullah, R. A. (n.d.). TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMALSUAN IDENTITAS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI. *Jurnal Ilmu Hukum*.

- Beli, A. J., Dibatalkan, Y., Putusan, M., Junaedi, P., & Djajaputra, G. (2022). Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), 107–136.
- Fajar Krismiatri, R., & Setyono, Y. A. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 4(1), 631–644. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>
- Farahtika Sari, B., Setyono, Y. A., & Lukman, A. (2021). Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/ PTMDN)PTMDN). *Indonesian Notary*, 3(3), 560–584. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3), 49–55.
- Kanta, P. G., Cahyono, A. B., & Lukman, A. (2020). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanahtanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” Berdasarkan terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 159/Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 159/PDT.G/2018/PN. BPPPDT.G/2018/PN. BPP. *Indonesia Notary*, 2(3), 491–514.
- Nugroho, A., Rinaldi, Y., Studi Magister Kenotariatan Universitas Syiah Kuala JIPutroe Phang No, P., Darussalam, K., Syiah Kuala, K., & Banda Aceh, K. (2021). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Untuk Menghindari Pajak* (Vol. 7). <https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/Diversi>
- Pelaksanaan Kegiatan, D., & Tanah, P. (2019). *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Vol. 35, Issue 2).
- Pratama, K. H. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 711–734.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed. *Kajian Hukum Dan Keadilan IUS*, 4(1), 66–78.
- Sakinah, B., & Suwondo, D. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat