

**KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OLEH
PENGADILAN YANG DITERBITKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)**

Oleh:

Clara Hukom, F.X. Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Clarahukom12@gmail.com

ABSTRAK

Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional untuk memiliki kewenangan membuat akta otentik, namun dalam hal ini dalam proses pembuatan akta tidak di hadapan para pihak dan juga dalam proses penandatanganan akta jual beli para pihak tidak hadir, dan melainkan PPATS menandatangani Akta Jual Beli tersebut Terakhir setelah para pihak tanda tangan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana bentuk pertanggungjawaban PPATS terhadap akta jual beli yang dibatalkan melalui Pengadilan berdasarkan Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2019/PN.Jth dan Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS tanpa persetujuan pemilik hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian normative dan sifat penelitian ini deskriptif analitik dengan pendekatan perundang-undang dan pendekatan kasus. Sehubungan dengan tanggungjawab secara individu atas akta yang diterbitkan oleh PPATS tersebut, dan PPATS dapat bertanggung jawab secara perdata dan administratif, maka dari itu akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS dinyatakan oleh pengadilan akta tersebut tidak sah/batal, dan seorang PPATS yang menjalankan jabatannya seharusnya dalam pendandatangan akta harus mengadirkan para pihak di hadapannya dan dihadiri dua orang saksi sesuai pada pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, dan sebelum di tanda tangani pada pihak PPATS akan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak, sehingga tidak terjadi pemalsuan tanda tangan yang dapat merugikan pihak lain, dan maka dalam hal ini pemilik hak atas tanah perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum untuk melindungi hak atas tanahnya dari pengadilan, dan untuk membatalkan akta jual beli yang telah diterbitkan oleh

PPATS tersebut, supaya tanah tersebut kembali kepada pemilik hak atas tanah yang sebenarnya.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Akta Jual Beli, Tanggungjawab PPATS.

ABSTRACT

The Sub-district Officer/Temporary Land Deed Making Officer (PPATS) is a public official appointed by the National Land Agency to have the authority to make an authentic deed. However, in this case, the process of making the deed is not conducted in front of the parties. Additionally, the signing of the Sale and Purchase Deed is not witnessed by the parties, and instead, PPATS signs the last Sale and Purchase Deed after the parties have signed. The formulation of the problem in this study is how PPATS accounts for the sale and purchase deed that the Court cancels based on Decision Number: 4/Pdt.G/2019/PN.Jth, and what are the legal consequences for the validity of the sale and purchase deed issued by PPATS without the consent of the owner of land rights. This research is a normative study, and its nature is descriptive-analytical, employing both a legislative and a case approach. In connection with the individual responsibility for the deed issued by the PPATS, and PPATS can be liable civilly and administratively, therefore the sale and purchase deed issued by PPATS is declared by the court to be invalid/void, and a PPATS who carries out his position should in signing the deed must present the parties before him and be attended by two witnesses following article 38 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning registration Land, and before the PPATS signs it will explain the contents of the deed to the parties, so that there is no forgery of the signature that can harm other parties, and then in this case the owner of the land rights needs to get legal protection to protect his land rights from the court, and to cancel the sale and purchase deed that has been issued by the PPATS, so that the land returns to the owner of the actual land rights.

Keywords: *Provisional Land Deed Making Officer, Sale and Purchase Deed, PPATS Responsibilities.*

A. Pendahuluan

Tanah dijadikan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, karena hidup dan melakukan aktivitas diatas tanah secara langsung maupun tidak langsung. Tanah juga memiliki arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini dikarenakan negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan tanah. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa indonesia, hal ini dikarenakan negara Indonesia merupakan

negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.¹

Pertumbuhan jumlah pendudukan yang pesat tidak diimbangi oleh penambahan luas tanah bersifat tetap dan tidak ada peningkatan. Perihal ini membuat tanah mempunyai peranan vital dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai aset ekonomi (kapital), tetapi juga sebagai aset sosial.² Berdasarkan ketentuan tersebut, pengertian tanah dalam konteks yuridis merujuk pada permukaan bumi. Dengan demikian, hak atas tanah dapat dipahami sebagai hak atas bidang permukaan bumi yang dibatasi oleh ukuran panjang dan lebar tertentu.³ Ketentuan tersebut juga menunjukkan bahwa melalui kewenangan Negara dengan tetap adanya berbagai jenis hak yang melekat pada seluruh tanah di Indonesia, kemudian menurut Boedi Harsono, sebagaimana PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), yang penulis simpulkan yaitu pejabat yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik hak-hak atas tanah yang diatur UU.⁴

Berkaitan dengan hal tersebut, pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.⁵ Selanjutnya ditegaskan bahwa PPAT diangkat oleh dan untuk menjalankan tugas jabatannya, diantaranya berkaitan dengan fungsi pelayanan publik dalam bidang hukum, sehingga akta yang dibuat oleh PPAT diakui keberadaannya sebagai akta otentik bahkan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, dalam hal ini Lilik Mulyadi menjelaskan terkait pengertian sempurna karena akta tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya, sebagai bukti yang

¹ M.P Sihan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 1.

² Ibid

³ I Ketut Oka Satiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm, 11

⁴ Ibid, hlm.12

⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. (Jakarta: Penerbit Djambatan 2002), hlm.72

sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi. Sedangkan mengikat berarti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim, yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidak benaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya.⁶

Terhadap kewenangan PPAT untuk membuat akta terkait hak-hak atas tanah yang akan diperoleh, dialihkan, atau untuk dan akan dibebankan, salah satunya melalui kegiatan peralihan hak dengan jual beli yang perlu dituangkan dalam akta PPAT yakni Akta Jual Beli. PPAT tersebut memiliki kewenangan untuk melayani seluruh masyarakat terhadap kepentingan yang berkaitan dengan perolehan haknya, termasuk pelayanan terhadap masyarakat desa dalam wilayah tepencil, sehingga Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Instansi yang berwenang dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Sementara (selanjutnya disebut PPATS) untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat desa dan dapat mewadahi kepentingan masyarakat terkait hak atas tanah yang perlu dituangkan dalam bentuk akta otentik, dalam penelitian ini lebih lanjut terkait PPATS yang membuat dan/atau menerbitkan Akta Jual Beli.⁷

Dalam hal ini untuk menjamin kelancaran transaksi jual beli tanah, diperlukan adanya kepastian dan perlindungan hukum yang memadai terhadap para pihak yang ikut terlibat dalam peristiwa hukum tersebut, pihak-pihak yang dimaksud dalam hal ini adalah pejabat yang mempunyai kewenangan untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap hak atas tanah.

Dalam hal ini agar Perjanjian jual beli yang penulis bahas sebelumnya diakui secara sah maka diperlukan suatu syarat yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, yang meliputi sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Syarat kesatu dan kedua dalam Pasal tersebut disebut sebagai syarat subjektif, dan terhadap syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif.

⁶ Lilik Mulyadi, *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 94.

⁷ ibid

Pada pasal Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Dasar utama dari jual beli adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1313 yang penulis simpulkan yaitu “Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum antara satu atau lebih subjek hukum yang saling mengikatkan dirinya, yang menciptakan hubungan hukum mengenai hak dan kewajiban bagi para subjek hukum”. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Untuk melaksanakan sesuatu hal disini sebut saja melaksanakan jual beli tanah maka diperlukan sebuah perjanjian yaitu jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan salah satu cara peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, “Jual beli tanah adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan”.

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri. Jadi yang membuat akta jual beli ini adalah pejabat umum.⁸

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berkaitan dengan kondisi tersebut menunjukkan bahwa kewenangan PPATS tidak berbeda dengan kewenangan yang diberikan kepada PPAT, namun dalam hal ini Camat sebagai salah satu Organ Perangkat Daerah dapat diberikan kewenangan sebagai PPATS oleh Badan Pertanahan Nasional, karena untuk

⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.

melayani masyarakat untuk pembuatan akta jual beli di daerah belum sepenuhnya dapat mencakup kewenangan PPAT untuk seluruh masyarakat. Sebagaimana dalam pasal Pasal 5 ayat (5) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT didaerah yang belum terdapat PPAT maka Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPATS. Yang berbeda dalam penunjukan Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT tidak harus melalui mekanisme atau tata cara pengangkatan PPAT biasa, karena pada ketentuan Pasal 18 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, menyebutkan bahwa: Ayat (2)

“Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPATS yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi PPAT.”

Ayat (3)

“Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPATS, apabila di daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT.

Adapun kasus yang menjadi obyek yang akan dikaji oleh peneliti adalah Putusan Pengadilan Nomor : 4/Pdt.G/2019/Pn.Jth, kasus dalam putusan tersebut akan peneliti jelaskan sebagai berikut, yang berawal pada Kecamatan Kuta Besar, Kabupaten Aceh Besar, yang merupakan salasatu kota di Indonesia. Dan mempunyai suatu kasus tentang tanah, dan pada kasus tersebut mempunyai permasalahan bahwa seseorang yang bernama Ibrahim Bin Kaoy (Penggugat) yang mempunyai sebidang tanah kebun seluas kurang lebih 1079M, tanah yang diwariskan dari ibu kandungnya dan kemudian dia menggadaikan salah satu tanah miliknya kira-kira pada tahun 1987 itu kepada seorang yang bernama A. hamid yang dulunya bekerja sebagai Syabandar Bandara Udara Blang Bintang, setelah di gadaikan A. Hamid diserahkan izin pengelolanya kepda almarhum Abdul Rasyid (aya kandung Tergugat). Dan pada tahun 2019 A Hamid

melakukan pengembalian tanah tersebut kepada pemilik yang sebenarnya (Penggugat) dengan tidak meminta bayaran, dan A. Hamid turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik Penggugat dengan mencantumkan saksi-saksi.

Permasalahannya dalam hal ini adalah Penggugat menyatakan bahwa pada saat Penggugat bersama A. Hamid, mendatangi Turut Tergugat I hendak memintakan tanda tangan Turut Tergugat I (Keuchik Gampong/Kepala Desa) pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka Turut Tergugat I memberitahukan tanah tersebut sudah ada sertipikat hak milik atas nama Rita Diana (Tergugat), menurut Turut Tergugat I Pembuatan sertipikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (Turut Tergugat II); Bahwa Turut Tergugat II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik Penggugat. Dan Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I atas Sporadik yang dikeluarkan Turut Tergugat I, yang kemudian Penggugat telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan Penggugat menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli tersebut mencantumkan Penggugat selaku pihak penjual, padahal dalam hal ini Penggugat yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat untuk melakukan penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat, Penggugat juga sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPATS (Turut Tergugat II) dan dibuat tanpasepengetahuan Penggugat dan/atau tidak pernah Penggugat ketahui sebelumnya.

Dalam hal ini juga PPATS/camat menyatakan dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan tidak dihadapan PPATS, melainkan PPATS tersebut hanya menandatangani akta Jual beli tersebut terakhir setelah semua pihak telah tanda tangan, dan PPATS juga tidak pernah

bertemu dan berjumpa dengan Penggugat maupun Tergugat dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut. Majelis Hakim membatalkan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPATS tersebut karena cacat hukum, dan juga menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah yang tergugat kuasai kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dan menghukum tergugat dan para tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Berdasarkan uraian diatas sebagaimana telah dijelaskan pada latar belakang seperti yang dijelaskan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban PPATS terhadap akta jual beli yang dibatalkan melalui Pengadilan berdasarkan Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2019/PN.Jth?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS tanpa persetujuan pemilik hak atas tanah?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif, adapun sifat atau jenis dari penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah dikumpulkan sebagaimana adanya. Menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah sebagai berikut:

“doctrinal research: research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development.”. (Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan).⁹

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group 2011), hlm. 32.

C. Hasil Penelitian

1. Tanggung jawab PPATS terhadap akta jual beli yang di batalkan oleh Pengadilan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi ada kalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).¹⁰ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.¹¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (PPATS) merupakan pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam hal ini PPATS juga bertugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan dalam melakukan pendaftaran tanah harus diikuti dengan pembuatan akta yang dibuat oleh PPATS yang digunakan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. maka dari itu PPATS juga bertanggung jawab penuh atas akta otentik yang di buat olehnya.

Salah satu perbuatan hukum tertentu yakni membuat akta jual beli terdapat 2 (dua) suku kata pada akta jual beli, yakni akta dan jual beli, akta menurut A. Pitlo ialah surat yang dibuat dihadapan pejabat umum yang ditandatangani oleh para pihak yang memerlukan surat itu dan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, sedangkan jual beli mendapat pengaturan dalam KUH-Perdata Pasal 1457 BW yang berbunyi;“Jual beli adalah suatu

¹⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.364

¹¹ R Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, (Jakarta: Grafindo, 2005), hlm.22

perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPATS merupakan akta otentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga ketentuan-ketentuan mengenai akta otentik berlaku terhadap akta PPAT.

PPATS di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPATS bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPATS hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran matrial yaitu antara lain, tanggung jawab PPATS secara perdata terhadap kebenaran matrial terhadap akta yang di buatnya. Konsekuensi yuridis yang di gunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran matrial terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Undang-undang jabatan peraturaan Jabatan Pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang di buat oleh PPATS tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawa tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh pengadilan.

Pertanggungjawaban mengandung asas kesalahan (*asas culpabilitas*), yang didasarkan pada keseimbangan monodualistik bahwa asas kesalahan yang berdasarkan pada nilai keadilan sudah Semestinya di

selaraskan dengan asas legalitas yang disandarkan pada nilai kepastian. Meskipun konsep tersebut memiliki prinsip bahwasanya sebuah Pertanggungjawaban pidana yang didasarkan pada kesalahan yang jika di kemudian hari ditemukan beberapa hal yang tidak menutup kemungkinan nantinya akan ada pertanggungjawaban pengganti serta pertanggungjawaban yang bersifat ketat. Permasalahan berkaitan dengan kesalahan baik kesalahan berkenaan dengan adanya situasi dan kondisi ataupun berkenaan dengan hukum seperti yang telah dikonsepsikan yaitu dengan adanya permintaan maaf dengan demikian pelaku yang dikenai pidana tersebut tidak dipidana kecuali jika kesalahan tersebut pantas untuk dipersalahkan.

Perjabat Pembuat Akta Tanah sangat bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya. Terdapat 3 jenis pertanggung jawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu secara pidana, perdata dan administratif atau kode etik. Pertanggungjawaban yang diajukan kepada PPATS bukan hanya terfokus pada pertanggungjawaban mengenai akta akan tetapi hal ini juga berarti luas yaitu mempertanggungjawabkan saat akta berlangsung serta mempertanggungjawabkan setelah menandatangani akta. Dengan demikian PPATS sudah semestinya melakukan tugasnya dengan cermat dan juga hati-hati serta memerlukan ketepatan selama proses pembuatan akta jual beli baik berkenaan dengan syarat formil maupun materil, antara lain.

a) Syarat formil

1. Wajib memperhatikan dan melaksanakan Pasal 97 ayat (1), Perkaban No. 3 tahun 1997.
2. Penyusunan undang-undang menurut bentuk undang-undang yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan tata cara penyusunannya diatur dalam lampiran yang diatur dalam Pasal 96 Perkaban nomor 8 tahun 2012.
3. Kewenangan pengalihan hak harus diperoleh sebelum pelaksanaan pengalih atau pengalihan hak yang bersangkutan, diatur dalam Pasal 98 ayat (2) Perkaban nomor 3 tahun 1997.

4. Pelaksanaan perbuatan itu harus dilakukan di hadapan yang berkepentingan atau diberi kuasa dengan surat tertulis menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dihadapan dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, PPAT wajib membacakan akta, menjelaskan isi dan maksud akta kepada yang berkepentingan serta memberikan penjelasan tentang tata cara pendaftaran lebih lanjut yang harus dilakukan, menurut aturan Pasal 101 Perkaban nomor 3 tahun 1997.
5. PPATS dilarang menyetujui suatu perbuatan, jika PPATS itu sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau karena perkawinan, dalam garis lurus tanpa batasan derajat dan sambilan sampai derajat kedua, menjadi pihak perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan sendirinya maupun dengan kuasanya. atau menjadi agen pihak lain, hal ini diatur dalam Pasal 23 (1) PP RI No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT.

b) Syarat Materil

1. Apakah penjual berhak menjual hak milik atas tanah tersebut.
2. Apakah pembeli berhak membeli objek tanah yang bersangkutan.
3. Apakah para pihak bertindak sebagai diri sendiri atau sebagai kuasa.
4. Apakah tanah boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Setelah meneliti secara cermat dan seksama mengenai putusan pengadilan Negeri Jantho tersebut, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam membuat akta jual beli harus bertanggung jawab secara individu maupun secara jabatannya, yaitu ia bertanggung jawab secara pribadi atau sendiri dan jabatannya atas pelanggaran yang telah dilakukannya, pelanggaran yang dilakukan dalam kasus ini adalah PPATS/camat melakukan perbuatan melawab hukum karena menerbitkan akta jual beli yang tidak di buatnya dan tidak di hadapan PPATS tersebut, tetapi pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut PPATS tersebut

menanda tangani akta tersebut terakhir setelah semua para pihak tanda tangan dan menerbitkan secara melawan hukum akta tersebut.

Dalam pertimbangan hakimnya Majelis Hakimnya telah mempertimbangkan bukti bahwa oleh karena ternyata akta jual beli mengandung cacat hukum, dan oleh ternyata proses terhadap petitum turut Tergugat II yaitu PPATS dalam penerbitan Akta Jual Beli secara melawan hukum, oleh karna terbukti dipersidangan proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut para pihak tidak hadir, maka dari itu akta tersebut Cacat Hukum, maka sudah sepatutnya beralasan hukum untuk dibatalkan. Karena untuk penandatanganan akta jual beli, para pihak memang seharusnya hadir dihadapan PPATS, hal itu wajar dilakukan dilapangan, dan PPATS selalu memastikan untuk para pihak yang berkepentingan adalah orang yang berhak untuk melakukan penandatanganan akta jual beli. Dan oleh sebab itu seharusnya juga PPATS wajib memeriksa dokumen-dokumen para pihak terlebih dahulu baru melakukan pembuatan akta jual beli tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian ternyata akta yang dibuat di hadapan PPATS tidak memenuhi persyaratan formil dan materil. Artinya PPATS tidak melakukan pemeriksaan data secara teliti, baik data mengenai status tanahnya maupun data pihak penjualnya.

Seharusnya Sanksi yang dapat dipertanggung jawabkan kepada PPATS sebagai pejabat umum negara yang memiliki kewenangan membuat akta pertanahan. Pada saat PPATS menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta otentik berkaitan dengan tanah khususnya akta jual beli, ada kalanya yang harus membuat akta tersebut adalah PPATS sendiri, dan harus berdasarkan peraturan, dan berhati-hati dalam memuat akta itu supaya tidak ada unsur kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tersebut, dan harus tau peris dalam membuat akta harus mengetahui identitas para pihak dalam pembuatan akta otentik, Supaya tidak ada unsur kesalahanterdapat kesalahan. Kesalahan tersebut bisa karena menyangkut persyaratan formil dan persyaratan materil, ataupun kesalahan PPATS yang berakibat akta

otentik tersebut menjadi akta dibawah tangan dan tidak menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang berkepentingan dan hal ini dapat dilakukan karena unsur sengaja dan unsur tidak sengaja oleh PPATS.¹²

Dalam putusan tersebut hakim memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tersebut karena di ketahui bahwa tanah objek perkara telah dijual oleh Penggugat terhadap Tergugat, namun ternyata penggugat membanta kebenaran isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut, maka Majelis Hakim menilai bahwa sanggahan Tergugat tersebut tidak dapat membuktikan kebenaran tanda tangan Penggugat yang tercantum dalam Akta jual Beli tersebut, dan ternyata tidak ada satu alat bukti pun yang membuktikan bahwa benar Penggugat sendiri yang menanda tangani Akta Jual beli tersebut, dan oleh karena itu dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 554 K/sip/1976 menentukan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 “Setiap pemindahan hak atas tanah harus di lakukan di hadapan pejabat akta tanah setidaknya tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”. Dalam hal ini Pasal tersebut dipake sesuai kejadian perkara yang sudah terjadi, dan pada kasus yang diteliti ini akta jual beli tersebut sudah dibuat sejak tahun 2007 dan bahwa oleh karena ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan hukum dan dinyatakan tidak sah/batal akta jual belinya. Dan berdasarkan pada Pasal 38, peraturan pemerintah Nomor.24/1997 Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, namun kenyataannya ternyata proses pembuatan dan penandatanganan dilakukan tidak di hadapa PPATS sebagai ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli mengandung Cacat Hukum.

Ditarik kesimpulan dari penjelasan diatas dalam kasus yang sedang diteliti oleh penulis, seharusnya dalam pembuatan akta jual beli para pihak

¹² Rahardjo, S, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 12.

harus hadir, dan PPATS harus melakukan pengecekan dokumen-dokumen atas kebenaran tanah yang akan di perjual belikan, dan pada pada kasus yang sedang diteliti ini Penggugat yang dituangkan selaku penjual tanah objek perkara tersebut padahal dia tidak pernah menjual tanahnya harus mendapatkan Perlindungan hukum dari pengadilan terhadap hak atas tananya itu, karena PPTS telah melakukan pelanggaran dalam melaksanakan jabatannya. Padahal seharusnya PPATS dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan maupun administrasi, yang mana harus adanya tanggung jawab PPATS terhadap akta yang dia terbitkan, dan para pihak tidak tandatangan berhadapan di hadapan PPATS tersebut, sementara PPATS itu harus bertanggung jawab atas apa yakta tersebut.

2. Tanggung jawab PPATS secara Perdata.

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh PPATS adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Dengan demikian maka Pasal tersebut dipakai sebagai landasan untuk membuktikan bahwa PPATS melaksanakan perbuatan yang menyimpang terhadap hukum berkenaan dengan terbitnya Akta yang terbitkan. Perbuatan melanggar hukum yang dilaksanakan oleh PPATS ini sudah terbukti berdasarkan keterangan yaitu kebenaran formil dari akta otentik yang diterbitkan dan di batalkan pengadilan oleh Hakim maka PPATS wajib untuk bertanggung jawab atas apa yang ia perbuat. Hal ini memiliki tujuan untuk memberi kepastian pada pihak yang merasa rugi dengan adanya kesalahan pelanggaran hukum yang terjadi akibat PPATS selama lalai dalam menerbitkan akta autentik. Unsur-unsur yang ada pada tindakan pelanggaran hukum ini merupakan sebuah kekhilafan yang berkenaan dengan pelanggaran hukum serta kerugian yang harus diterima oleh pihak lainnya.

Apa yang disebut perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif atau pasif. Aktif dalam arti melakukan perbuatan yang menimbulkan

kerugian bagi pihak lain, dengan demikian perbuatan melawan hukum adalah perbuatan aktif. Pasif dalam arti tidak melakukan suatu tindakan atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, karena adanya suatu kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Seiring perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, tindakan melawan hukum merupakan: a. Melanggar hak orang lain; b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; c. Bertentangan dengan kesusilaan; d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Dikaitkan dalam kasus ini pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yang pertama mengenai pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kelalaian yang merugikan orang lain. Maka mengenai akta jual beli yang dibuat oleh PPATS (Tergugat II) selaku pejabat umum ternyata dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik hak atas tanah (Penggugat) sehingga terhadap akta autentik yang dibuatnya ternyata menimbulkan permasalahan serta menyebabkan hak penggugat sebagai salah satu pemilik obyek tersebut telah dirugikan, dan juga mewajibkan tergugat yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum. Selanjutnya pertanggung jawaban risiko atau tanggung jawab mutlak yakni seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

3. Pertanggung Jawab PPATS Secara Administrasi

Berkaitan dengan Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2019/PN.Jth, PPATS (turut tergugat). Dalam hal ini jelas, PPATS telah lalai sebagai Pejabat

Pembuat Akta Tanah, dan sebenarnya harus bertanggung jawab secara administratif berdasarkan ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sanksi administratif diberikan sebagai tanggung jawab administratif jabatan PPATS. Dengan demikian, sanksi yang dapat diberikan adalah pemecatan dari jabatan dengan cara pencabutan Surat Keputusan Turut Tergugat oleh BPN sehingga diberhentikan sebagai PPATS karena PPAT dalam hal ini Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dengan demikian juga terhadap peraturannya sebagai PPATS. Kewajiban Profesional Sebagai PPATS, mereka memiliki kewajiban profesional untuk melakukan pemeriksaan dan verifikasi dokumen yang diperlukan, serta memastikan keabsahan dan keberlakuan transaksi yang direkam dalam akta jual beli. Mereka harus melakukan tindakan yang wajar untuk memastikan bahwa informasi yang diberikan dalam akta jual beli adalah benar dan akurat.

Kewajiban Pemeriksaan Dokumen PPATS diharapkan melakukan pemeriksaan yang seksama terhadap dokumen-dokumen yang diajukan, termasuk dokumen pendukung seperti surat-surat tanah, sertifikat, dan perizinan terkait. Mereka juga harus memastikan bahwa semua persyaratan hukum terpenuhi sebelum memproses dan menerbitkan akta jual beli.

Keterbatasan Tanggung Jawab Meskipun PPATS memiliki tanggung jawab profesional, mereka juga tunduk pada keterbatasan yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku. Jika PPATS telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan standar profesional yang wajar dan tidak ada kecurangan atau kelalaian yang disengaja, mereka mungkin tidak bertanggung jawab secara pribadi dan jabatannya atas pembatalan akta jual beli oleh pengadilan.

4. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh PPATS Tanpa Sepengatahuan pemilik hak atas tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) merupakan pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas

PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPATS, keberadaannya berdasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan dan/atau Kelurahan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana dijelaskan dalam Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.

Dalam hal penerapannya pembuatan akta otentik yang dapat dilakukan oleh PPATS sebelum Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku, PPAT dan PPATS harus menggunakan blanko produk BPN, yang dimana setelah Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku maka PPAT dan PPATS harus menggunakan blanko dalam hal pembuatan akta otentik dengan produknya sendiri¹³

PPATS sendiri dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menggantikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Berkaitan dengan pejabat pemerintah yang ditunjuk menjadi PPATS, menurut Pasal 5 ayat (3) PP 37 Tahun 1998, Camat atau Kepala Desa melayani pembuatan akta di daerah yang tidak cukup PPAT. Tujuan diangkatnya PPATS adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang jumlah PPAT-nya kurang atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.

¹³ Faisal Hartono, dan F.X. Arsin Lukman, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/Sdj/IV/2013 Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot Vol. 2 No. 01, Jakarta 2022 p-ISSN 2810-0972, hlm. 75. <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot>

PPATS menjalankan sebagian urusan pemerintahan pada bidang pertanahan, yaitu menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*. PPATS diangkat oleh pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat membuat akta pemindahan hak atas tanah. Negara melalui ketentuan peraturan perundang-undangan telah memberi kepercayaan kepada PPAT melalui ikrar sumpah jabatan yang berarti bersedia mengemban tugas dan amanah sesuai dengan tugas dan kewenangannya dan telah siap memikul tanggung jawab atas pekerjaan yang diembannya.

Kewenangan PPATS dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyebutkan bahwa PPATS berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai segala perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas Rumah Susun dengan wilayah kerja di dalam wilayah kerjanya. PPATS, sebelum membuat akta perlu mempelajari legalitas administrasi sebidang tanah yang meminta akta untuk memenuhi syarat melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT dan berada di daerah tersebut kerjanya.

Keotentikan sebuah akta yang dibuat baik oleh PPATS dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terlihat pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat.

R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa seorang menjadi Pejabat Umum apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, oleh karena itu ia wajib ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainya dalam

masyarakat. Walaupun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu terkadang diperlukan pula pengangkatan atau izin dari pemerintah, contohnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.¹⁴

Perlu adanya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah (Penggugat) untuk melindungi haknya Penggugat dari pengadilan untuk membatalkan akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPATS, dimana menurut Satjito Rahardjo upaya untuk melindungi kepentingan seseorang, kepentingan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu hak tanahnya Penggugat, dan tanahnya harus Kembali kepada Penggugat selaku pemilik hak tanah yang sebenarnya, kara aktanya batal demi hukum maka transaksi tersebut tidak terjadi, pengalihan haknya tidak bisa terjadi, dan kalau itu semua tidak terjadi maka objeknya tanah tersebut harus kembali kepada Penggugat.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa terhadap dalil sangkalan Tergugat menyatakan bahwa akta jual beli objek perkara tersebut dilakukan oleh Penggugat dan ayah Tergugat semasa hidup ayah Tergugat, akan tetapi akta jual beli tersebut baru dibuat setelah ayah Tergugat meninggal dunia, Majelis Hakim menilai bahwa putusan Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran tanda tangan Penggugat yang terdapat dalam akta jual beli tersebut, oleh karena berdasarkan bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat ternyata tidak ada satupun alat bukti yang membuktikan bahwa benar Penggugat sendiri yang menandatangani akta jual beli tersebut.

Dari seluru bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan tidak ada satu bukti yang dapat menunjukan bahwa Penggugat pernah menjual hak milik atas tanah objek perkara dalam bentuk apapun kepada pihak lain termaksud kepada Tergugat, dan oleh karenanya

¹⁴R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993) hlm. 44

Tergugat wajib mengembalikan tanah objek perkara itu Kembali kepada Penggugar selaku pemilik yang sebenarnya.

PPATS tersebut telah menyelanggunakan jabatannya. Karena yang seharusnya PPATS membuat akta otentik dan menerbitkannya sesuai dengan peraturan perundang-undang di Indonesia, dan akta yang di terbitkan oleh PPATS itu merupakan kewajiban atas akta itu sendiri dan Seharusnya Camat yang di tunju sebagai PPATS melakukan tugas dan kewenangan jabatannya sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku.

Suatu perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat harus adapun syarat tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah yaitu sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut. Selain itu Jual beli tanah harus memenuhi unsur syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah berhubungan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), dan objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah.¹⁵

Selain itu dalam pembuatan akta otentik mengenai jual beli tanah, Pejabat Sementara Pembuat Akta Tanah juga dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat

¹⁵ Alvindeo Pratama Indra, Agung Iriantoro, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Jual Beli Tanah Akibat Penipuan Yang Sengaja Dilakukan Oleh PPAT (Studi Putusan Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/Pn Dps)* Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot Vol. 2 No. 01, Desember 2022 p-ISSN 2829-1824, Jakarta 2022, hlm. 302-303 <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot>

mengangkat seorang Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPATS. Camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS diangkat dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan.

Pembuatan Akta jual beli juga harus dihadiri para pihak yaitu penjual

dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan juga harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Sebelum ditandatangani, PPATS akan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak.¹⁶ Tetapi kenyataannya PPATS tersebut tidak melakukan hal itu, melainkan PPATS cuman mendandatangani setelah semua pihak telah tanda tangan, dan PPATS tidak membuat akta jual beli tersebut, karena proses pembuatan akta dan penandatanganan tidak di hadapan PPATS.

Dalam penelitian ini PPATS tersebut telah menerbitkan akta jual beli yang tidak sesuai dengan unsur pada Pasal 1320 KUHPdata, yang mana dalam pasal tersebut telah menerangkan tentang syarat-syarat sahnya satu perjanjian, dan dari kasus yg di teliti ini dalam pembuatan akta telah melanggar ketentuan yang pertama yaitu; “kesepakatan untuk mereka yang mengikat diri” dan dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth ini tidak ada terjadi kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini, karena terbukti bahwa Penggugat selaku pemilik hak atas tanah tersebut membanta secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan Penggugat dalam akta jual beli tersebut, tidak pernah maka akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. karena Penggugat tersebut menurutnya tidak pernah menjual tanah miliknya ke siapapun termaksud ke Penggugat, Penggugat sama sekali tidak perna berinteraksi dengan Tergugat, penggugat yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak perna melakukan jual beli dengan Tergugat untuk

¹⁶ Nur Fitriayu Surachman, *I Ketut Oka Setiawan, Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari Ppats Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012*, jurnal kemahasiswaan hukum & kenotariatan Imanot, Vol 1, no. 02, p-issn 2829-1824, Jakarta 2022, hlm. 459.
<https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot>

melakukan penjualan tanah milik penggugat kepada tergugat, dan bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat, dan bisa dikatakan penandatanganan dalam akta jual beli tersebut di palsukan, karena Penggugat tidak menjual tanahnya kepada tergugat maupun menandatangani akta jual beli tersebut. Oleh karena itu di palsukan, dan tidak ada kesepakatan, jika akta tersebut terjadi pemalsuan tanda tangan maka transaksi tersebut tidak sah.

Karena akta tersebut dibuatkan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undang yaitu Pasal 1320 KUHPer maka akta tersebut tidak otentik, maka akta tersebut cacat hukum dan akbiat hukum terhadap akta jual beli tersebut ialah tidak sah atau batal demi hukum. Maka dengan demikian dengan sebenarnya tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum. Maka dari itu akibat hukum bagi Akta Jual Beli tersebut ialah akta tersebut batal demi hukum.

Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah (penggugat) dari Pengadilan supaya tanahnya tersebut kembali kepadanya, dan tanahnya dapat dilindungi oleh hukum, dan Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum mendapat sanksi, karena Pada pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam penelitian ini Tergugat telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh sebab itu Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, maka perlu adanya perlindungan hukum bagi penggugat hak atas tanah tersebut, dan juga Camat/PPATS karena telah menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan Pemilik hak atas tanah (penggugat) dan telah membawa kerugian kepada pihak pemilik hak atas tanah (Penggugat), dan PPATS tersebut harus bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut. Bahwa akta jual beli yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh PPATS tanpa sepengetahuan penggugat atau tidak pernah penggugat ketahui sebelumnya.

D. Kesimpulan

1. Tanggung Jawab PPATS terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan yaitu, bertanggung jawab secara jabatannya untuk akta yang telah dibuatnya dalam hal ini pertanggungjawab secara Perdata dan Administrasi. Tanggung Jawab PPATS Secara Perdata yaitu Konstruksi terhadap kebenaran materiil yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, sehingga ketentuan tersebut juga menjadi landasan untuk membuktikan bahwa PPATS melakukan perbuatan melawan hukum. Sedangkan tanggung Jawab PPATS secara Administrasi yaitu tanggung jawab secara profesional terhadap Undang-Undang dan peraturan yang berlaku, sehingga tanggung jawab administrasi sama halnya dengan sanksi administrasi yang diberikan kepada PPATS akibat pelanggaran hukum, dan seharusnya sanksi administrasinya berupa yang diberikan peringatan secara tertulis, diberhentikan sementara, diberhentikan secara hormat, atau atau diberhentikan secara tidak hormat
2. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang Diterbitkan oleh PPATS tanpa Sepengetahuan Pemilik Hak atas Tanah, tindakan menerbitkan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah oleh PPATS dapat menimbulkan konsekuensi yang serius, dan dandapat merugikan pemilik hak atas tanah sehingga dapat mengakibatkan akta tersebut tidak sah/batal, dan berdasarkan ketentuan yang berlaku, akibat hukum yang akan timbul diantaranya sebagai berikut: Pelanggaran Hukum, Pembatalan Akta, Ganti Rugi. Karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan PPATS merukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan

Kesembilan. (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2002).

Hans Kelsen (a) , *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007).

I Ketut Oka Satiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Reka Cipta, 2020).

K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).

Lilik Mulyadi, *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti , 2005).

M.P Siahian, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*,(Jakarta:Raja Grafindo Persada 2013).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007),

Sutendi, A. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana,2016).

2. Jurnal

Alvindeo Pratama Indra, Agung Iriantoro, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Jual Beli Tanah Akibat Penipuan Yang Sengaja Dilakukan Oleh PPAT (Studi Putusan Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/Pn Dps)* Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot Vol. 2 No. 01, Desember 2022p-ISSN 2829-1824, Jakarta 2022.

Cahyowati, R. R., dan Djumardin, D. *Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn*.Jurnal Notariil, ISSN 2540, Vol. 2 No. 2 (2017): November 2017 .

Edi Kurniawan La Ode, *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beliyangdibatalkan Putusan Pengadilan*, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 1, No. 2, p-ISSN 2655-513, Jakarta 2019.

Faisal Hartono, dan F.X. Arsin Lukman, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/Sdj/Iv/2013 Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot Vol. 2 No. 01, Jakarta 2022 p-ISSN 2810-0972.

Hayati, N., *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*. *Lex Jurnalica*, Syari ISSN 147934, Volume. 2 No. 4: Edisi jakarta 20221.

Nur Fitriayu Surachman, *I Ketut Oka Setiawan, Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari Ppats Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012*, jurnal kemahasiswaan hukum & kenotariatan Imanot, Vol 1,

Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan

(Vol 4, No. 02, Juni 2025)

p-ISSN 2829-1824 e-ISSN 2810-0972

no. 02, p-issn 2829-1824, Jakarta 2022.

Sumual, C. U, *Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam Rangka Pendaftaran Tanah berdasarkan UUPA dan PP no. 24 Tahun 1997*.ISSN 2337, Vol. 8 No. 3 Lex administratum, Manado 2020.

Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., dan Sudiarmaka, K. *Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat melalui Perjanjian dibawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria*. *Jurnal Komunitas*,

Volume 1 No. 1: Maret, Jurnal Komunitas Yustisia, Jakarta 2018.