

SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA
JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT**



Oleh :

INDAH RAHMA DANI TEKE

040 2018 0123

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP
KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH
BERSERTIFIKAT**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

OLEH :

INDAH RAHMA DANI TEKE

04020180123

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA**

MAKASSAR

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Indah Rahma Dani Teke
NIM : 04020180123
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual
Beli Tanah Bersertifikat

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, 14 September 2022

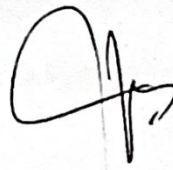
Komisi Pembimbing,

Ketua



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

Anggota



Farah Syah Rezah, SH., MH

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Indah Rahma Dani Teke
NIM : 04020180123
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual
Beli Tanah Bersertifikat

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 14 September 2022

Dekan Fakultas Hukum




Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH

PENGESAHAN SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA
JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT**

Disusun dan diajukan oleh :

Indah Rahma Dani Teke
04020180123

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
pada Oktober 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, 1 Oktober 2022

Panitia Ujian,

Ketua



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

Anggota



Farah Syah Rezah, SH., MH

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Judul Skripsi : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual
Beli Tanah Bersertifikat

Nama Mahasiswa : Indah Rahma Dani Teke

NIM : 04020180123

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : 0819/H.05/FH-UMI/XII/2021

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi dan dinyatakan
LULUS oleh:

1. Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH.

Pembimbing I

(.....)

2. Farah Syah Reza, SH., MH.

Pembimbing II

(.....)

3. Muhammad Arsy, SH., M.Kn.

Penguji I

(.....)

4. Yuli Adha Hamzah, SH., MH. M.Kn.

Penguji II

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Indah Rahma Dani Teke
NIM : 04020180123
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah
(PPAT) Terhadap Kesalahan Objek
Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 13 September 2022
Yang Menyatakan



Indah Rahma Dani Teke

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat”** dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih diiringi do’a kepada Allah SWT., kepada Kedua orang tua Penulis Ayahanda Thamrin Teke dan Ibunda Hatia Latif yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta telah memberikan perhatian, kasih sayang, dan do’a yang tulus sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik dan lancar. Selanjutnya penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;

4. Bapak Prof. Dr. H. Syaharuddin Nawi, SH., MH. selaku Pembimbing Akademik (PA). Terima kasih atas segala bantuan dalam program rencana studi;
5. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Farah Syah Rezah, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing II. Terima kasih atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasihat dalam proses pembuatan skripsi ini sampai selesai.
6. Bapak Muhammad Arsy, SH., M.Kn. selaku Dosen Penguji I dan Ibu Yuli Adha Hamzah, SH., MH. M.Kn. selaku Dosen Penguji II. Terima kasih atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasihat dalam proses pembuatan skripsi ini.
7. Kepada Alm. Bapak Dr. Hamza Baharuddin SH., MH. selaku Dosen Penguji. Terima kasih atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasihat dalam proses pembuatan skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan balasan didalam surganya.
8. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah sabar mendidik dan mengajari disiplin Ilmu Hukum kepada Penulis
9. Seluruh civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah melayani urusan administrasi perkuliahan dan bantuan lainnya ;

10. Kepada Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH., Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn., dan Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn. selaku responden dalam penelitian ini yang telah meluangkan waktunya untuk penelitian;
11. Kepada seluruh masyarakat selaku informan dalam penelitian ini yang telah meluangkan waktunya untuk penelitian;
12. Saudara kandung Penulis Hartati Teke, Ali Imran Teke, Rini Andriani Teke, dan Megawati Teke. Terimakasih telah memberi semangat kepada Penulis dalam mengerjakan Skripsi ini.
13. Kepada sahabat seperjuangan Nurfadilah Saleh, Adelia Ilyas, Nur Annisa, Besse Ayu Ashariani, Amalia Yudiasty, Fuji Lestari, Resty Teke, dan Nurul Lutfiah S. yang telah memberikan dukungan dan motivasi dalam proses pembuatan skripsi ini;
14. Teman-teman Angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, semoga kita semua meenjadi Sarjana yang dapat bertanggung jawab buat kedepannya;
15. Kepada seluruh sahabat-sahabat yang tak sempat Penulis sebut satu persatu dalam tulisan ini, Penulis ucapkan terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan. Semoga dengan hadirnya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa

memberkati dan merahmati segala aktivitas Penulis dan teman.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 15 September 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a final vertical stroke with a small crossbar.

Indah Rahma Dani Teke

ABSTRAK

INDAH RAHMA DANI TEKE. 04020180123: “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat”. Di bawah bimbingan **Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH** sebagai Ketua Pembimbing dan **Farah Syah Rezah, SH., M.H** sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat dan juga mengetahui akibat hukum apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, dimana data utama diambil dari data wawancara yang dilakukan secara langsung dan tidak langsung pada pihak yang bersangkutan dan diteliti serta dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahan yang terjadi dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat yaitu berupa tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana. (2) Akibat hukum apabila kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat terjadi maka akta jual beli tanah tersebut menjadi akta di bawah tangan atau dianggap tidak pernah ada.

Rekomendasi penelitian ini adalah diharapkan bagi PPAT hendaknya berhati-hati dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jual beli

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	8
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	8
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah	10
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	11
4. Tugas Pokok, Hak, dan Kewenangan PPAT.....	17
5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	19
6. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	21
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	25
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	25
2. Prosedur Jual Beli Tanah.....	26
3. Balik Nama Sertifikat	27
C. Definisi Operasional	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Tipe Penelitian	30

B.	Lokasi Penelitian.....	30
C.	Populasi dan Sampel	31
D.	Jenis dan Sumber Data	31
E.	Teknik Pengumpulan Data.....	32
F.	Analisis Data.....	32
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A.	Tanggung Jawab PPAT Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat	34
B.	Akibat Hukum Apabila Terjadi Kesalahan Objek Dalam Jual Beli Tanah Bersertifikat	49
BAB V	PENUTUP	53
A.	Kesimpulan	53
B.	Saran	53
DAFTAR PUSTAKA.....		55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, dan mengenai tanah dapat menimbulkan persengketaan karena manusia-manusia ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.¹ Demikian besar keberadaan tanah bagi kehidupan, sehingga tanah menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terciptalah suatu kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal mengurus administrasi pertanahan, di tunjuk instansi pemerintah yang diberikan kewenangan yaitu Badan Pertanahan

¹ G.Kartasapoetra, et al. (1991). Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Jakarta: Rineka Cipta.

Nasional Republik Indonesia. Kantor pertanahan adalah unit kerja BPN di setiap wilayah kabupaten atau kota. Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tugas sebagai PPAT ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT ialah Pejabat umum dilantik oleh Kepala BPN RI, diberikan kewenangan menghasilkan akta pertanahan. Seseorang pembeli harus memastikan terlebih dahulu bahwa tanah yang akan dibeli bukanlah suatu obyek sengketa dan tidak dalam masa anggunan kredit di bank. Peralihan tanah dalam hukum positif terdapat dari hukum adat, yang sifatnya ialah real dan kongrit (tunai). Dengan beralihnya hak seperti diatas maka hak atas tanah telah pindah ke pihak yang lain.

PPAT berwenang membuat 8 macam akta yang ditetapkan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, akta pemberian hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT

membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.² Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama-lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.³

Pada dasarnya akta jual beli merupakan bukti terkuat kepemilikan lahan atau bangunan meskipun bukan bukti atas kepemilikan tanah, tetapi akta ini berperan sebagai bukti peralihan hak

² Baharudin. (2014). "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah". Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 No.1, Maret 2014. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung. hlm. 91.

³ Boedi Harsono. (2003). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya. Jakarta: Djambatan. hlm. 296.

atas properti yang dijual dimana akta jual beli diperlukan untuk membuat sertifikat tanah dan pendaftaran tanah seperti yang telah dijelaskan diatas. Jadi sudah seharusnya akta jual beli tanah dalam proses pembuatannya haruslah diperhatikan dengan baik oleh PPAT, karena jangan sampai terjadi kesalahan-kesalahan dalam akta jual beli tersebut baik itu kesalahan menuliskan angka atau menuliskan objek dalam akta jual beli tersebut. Sebab jika hal itu terjadi maka akta jual beli tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dimana akta di bawah tangan tersebut mempunyai kelemahan yang sangat nyata yaitu dalam hal pembuktian, akta dibawah tangan harus didampingi dengan alat pembuktian lain karena bukan merupakan alat bukti yang sempurna dibandingkan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Tentunya hal ini menyebabkan pihak-pihak yang terlibat baik penjual atau pembeli mengalami kerugian.

Dari penjelasan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat dan bagaimana akibat hukum apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat. Karena saat ini masih saja kita temukan kesalahan objek dalam akta jual beli tanah yang disebabkan karena kealpaan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Di dalam Al Quran pun dijelaskan bahwa agar amanat yang diberikan kepada kita harus dijalankan dengan baik, dalam hadist juga dijelaskan bahwa kita tidak boleh melakukan sesuatu secara tergesa-gesa agar bisa mendapatkan hasil yang baik. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah Al-Anfal ayat 27:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنَتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٧﴾

Terjemahan: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”.

الشَّيْطَانِ مِنَ وَالْعَجَلَةُ اللَّهِ مِنَ الثَّانِي

Terjemahan: “Sikap pelan-pelan itu dari Allah, dan sikap tergesa-gesa itu dari setan.” [HR. Al-Baihaqi dari Anas bin Malik radhiyallaahu'anhu, Ash-Shahihah: 1795].

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis merasa penting untuk membahas dan mengkaji permasalahan dalam bentuk penelitian yang berjudul “*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat*”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat?
2. Bagaimanakah akibat hukum apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritik

Diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengetahuan dan pemikiran perkembangan terhadap ilmu hukum pada umumnya dan khususnya Hukum Perdata yang berkaitan dengan

Peran Pejabat Penmbuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Objek
Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat.

2. Manfaat Praktik

Dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran kepada pihak-pihak terkait, mengenai tujuan praktik bagi PPAT agar terhindar dari kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertifikat guna kepastian dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya dimuat dalam satu peraturan perundang-undangan saja, namun dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 angka (1) PP No. 37 Tahun 1998, "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT, yang diangkat hingga saat ini adalah para Notaris atau Wakil Notaris dan

⁴ Ida Ayu Wulan Rismayanthi. 2016. "Tanggungjawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa". Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015-2016. Denpasar: Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. hlm. 82.

⁵ Jimly Asshiddiqie. (2003). Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni. hal. 31.

pensiunan pegawai negeri tertentu yang telah lulus ujian khusus yang diselenggarakan oleh BPN RI untuk dapat menjabat sebagai PPAT.

Ada beberapa pengertian umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- a. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- b. Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT 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.
- c. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT 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.
- d. Pasal 1 angka 1 PP RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dibagi menjadi 3 kelompok yaitu:⁶

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

⁶ Pasal 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Di dalam Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menetapkan pengangkatan dan pemberhentian PPAT, yaitu:⁷

- a. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- c. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT.

Persyaratan untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu: ⁸

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

⁷ Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁸ Pasal 6 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan kenotariatan.

Ketentuan pengangkatan PPAT yang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas berlaku secara kumulatif, yaitu seluruh syarat yang tercantum dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 2016 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus terpenuhi. Jika tidak terpenuhinya syarat pengangkatan tersebut secara kumulatif akan membuat calon PPAT tidak dapat

diangkat menjadi PPAT.

Ketentuan ini telah dijelaskan lebih lanjut di dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu terdapat syarat yang dapat mengangkat PPAT meliputi:⁹

- a. PPAT diangkat oleh Kepala Badan.
- b. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- c. Ujian PPAT sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Pemberhentian Jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam ketentuan Pasal 8 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila :¹⁰

- a. Telah meninggal dunia.
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut

⁹ Pasal 11 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

¹⁰ PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

c. Diberhentikan oleh Menteri.

Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas :

- 1) Diberhentikan dengan hormat karena :
 - a) Permintaan sendiri.
 - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
 - c) Jiwanya.
 - d) Merangkap jabatan.
 - e) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - f) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.
- 2) Diberhentikan dengan tidak hormat karena :
 - a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - b) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana

yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

3) Diberhentikan sementara karena :

- a) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- b) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
- c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- d) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- e) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- f) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat

akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib

menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

4. Tugas Pokok, Hak dan Kewenangan PPAT

a. Tugas Pokok

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹¹

Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Jual Beli.
- 2) Tukar Menukar.
- 3) Hibah.
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- 5) Pembagian hak Bersama.
- 6) Pemberian hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah hak Milik.
- 7) Pemberian Hak Tanggungan.
- 8) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

¹¹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT sebagai pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam menjalankan tugas dan wewenangannya. Sebenarnya PPAT hanya memiliki tugas membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota dalam melaksanakan suatu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta terhadap pemindahan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah, dan pembagian hak bersama dan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah yang sah secara hukum, dapat memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepatian hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam memperoleh suatu data yang diperlukan untuk mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹²

b. Hak PPAT

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai hak, yaitu:¹³

1) Cuti.

¹² Urip Santoso. (2006). Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 93-94.

¹³ Pasal 36 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

- 2) Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- 3) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- 4) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

c. Kewenangan PPAT

Dalam praktiknya PPAT, sebagai pejabat umum dalam membuat akta autentik khusus yang berkaitan dengan sebuah akta pertanahan dan wewenang sebagai PPAT hanya dapat dibatasi untuk pembuatan akta pertanahan dalam susunan informal selain dari pada bentuk blanko akta yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹⁴

5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah

¹⁴ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

terdapat perubahan dalam Peraturan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.

Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan

mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja dengan Kantor Pertanahan. Apabila suatu wilayah kabupaten/kota yang dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih suatu wilayah kabupaten/kota, maka dalam 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya yang berada di kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah tempat wilayah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota yang terletak di kantor PPAT yang bersangkutan.¹⁵

6. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata akta berasal dari Bahasa Latin "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau surat, sedangkan Menurut R. subekti dan

¹⁵ Pasal 5 ayat (1), dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

R.Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari Bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan.¹⁶ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan surat yang berisikan suatu peristiwa-peristiwa yang diberikan tanda tangan berdasarkan suatu hak atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya untuk sebagai suatu alat bukti.¹⁷

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁸ Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta autentik.¹⁹ Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip *prudential regulation* (peraturan atau prinsip kehati-

¹⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (1980). Kamus Hukum. Jakarta: Pradnja Paramita. hlm. 9.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo. (1981). Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty. hlm. 110.

¹⁸ Made Anggara Giri. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. hal, 8.

¹⁹ Djoko Poernomo. 2006. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. Hal. 8.

hatian).

PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.²⁰

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.²¹

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

²⁰ Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya. Hal, 459-462.

²¹Salim HS. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cetakan Ke 1. Jakarta. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. hal. 68.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundangundangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

Bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertuang dalam Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan "Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur

oleh Menteri”. Bentuk-bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki perbuatan hukum yaitu adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik suatu kebendaan sedangkan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai, dan rill. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli

dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

Perlu diketahui, bahwa biaya akta-akta jual beli dan lain-lain biasanya ditanggung oleh pembeli, kecuali telah diperjanjian sebaliknya. Dalam kaitannya dengan biaya, ada jenis biaya penyerahan, yaitu segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah si pembeli. Sedangkan biaya pengambilan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke tempat si pembeli.

2. Prosedur Jual Beli Tanah

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.²² Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, Akta Jual Beli belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea

²² Kian Goenawan. (2008). Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti. Yogyakarta: Pustaka Grhatama. hlm. 77.

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun proses pembuatan Akta Jual Beli tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut :²³

- a. Pembuat Akta Jual Beli harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis.
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.

3. Balik Nama Sertifikat Tanah

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) menjelaskan bahwa pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama

²³ Ibid., halaman 79.

pembeli harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani kepada kantor Pertanahan. Ketentuan ini tidak berarti apabila berkas disampaikan setelah 7 hari, maka pendaftaran harus ditolak. Jika syarat-syaratnya dipenuhi maka pendaftarannya wajib didahulukan. Proses balik nama ini biasanya dibiayai oleh pembeli atau berdasarkan kesepakatan dengan penjual.

C. Definisi Operasional

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

2. Kesalahan Objek

Kesalahan objek dalam hal ini yang dimaksud adalah kesalahan penulisan dalam akta jual beli.

3. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli atau AJB merupakan salah satu dokumen kepemilikan properti yang penting. Sebagai bukti adanya proses peralihan hak atas properti yang dijual oleh pemilik kepada pembeli, akta jual beli merupakan salah satu akta autentik dalam transaksi jual beli tanah yang harus dibuat di hadapan PPAT.

4. Sertifikat

Sertifikat ialah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai alat bukti pemilikan atau suatu kejadian.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan tipe penelitian hukum empiris, yaitu penelitian dengan menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.²⁴

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar, pada Kantor Notaris/PPAT. Alasan dipilih lokasi Penelitian ini karena sangat relevan dengan objek Penelitian yang dikaji.

1. Kantor PPAT A. Somba Tonapa, SH., MH.

Alamat : Jl. Urip Sumoharjo No.225 C, Sinrijala, Kec.
Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90144

2. Kantor PPAT Suzanti Lukman, SH., M.Kn

Alamat : Perumahan Lili, Blok A No. 6, Masale, Kec.
Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90222

3. Kantor PPAT Idham Hamja, SH., M.Kn

²⁴ Bambang Waluyo. (2002). Penelitian Hukum dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 43.

Alamat : Jl. Andi Pangeran Pettarani II No. 10 A,
Tamamaung, Kec. Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi
Selatan 90231

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Kantor Notaris/PPAT dan Masyarakat yang ada di Kota Makassar.

2. Sampel

Dalam penelitian ini penulis mengambil 3 (tiga) responden yang berasal dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Masyarakat sejumlah 10 orang.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama,²⁵ data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara mengajukan pertanyaan secara lisan (wawancara) maupun dengan mengajukan pernyataan secara tertulis.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder yakni sumber yang diperoleh, dibuat dan merupakan pendukung dari sumber utama dan bersifat tidak langsung. Data yang diperoleh dari penelitian bahan Pustaka

²⁵ Bambang Songgono. (1997). Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hlm. 114

dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam Peraturan perundangan, buku-buku, dan artikel yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Lapangan

Metode yang digunakan dalam penelitian lapangan ini adalah wawancara. Wawancara merupakan sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti kepada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab.²⁶ Subjek dalam hal ini adalah pihak yang mengerti tentang objek penelitian penulis.

2. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data melalui kepustakaan, Yaitu dengan mengumpulkan data yang bersumber pada Perundang-undangan, literatur, buku-buku, dan tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan objek penelitian penulis.²⁷

F. Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau

²⁶ S. Margono. (1997). Metode Penelitian Pendidikan. Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 158

²⁷ Sugiyono. (2010). Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta. hal. 205

lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.²⁸

²⁸ Soekanto Soerjono. (1981). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. hal. 250.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dan memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik, PPAT bertanggung jawab dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah

sebagai berikut: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak Bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Di bawah ini beberapa kesalahan yang biasa terjadi pada akta PPAT, yaitu :

Tabel 1: Kesalahan yang terjadi pada akta PPAT

No.	Tahun	Bentuk	Jumlah
1.	2019	a. Salah penulisan kata/kalimat	3 Akta
		b. Salah penulisan angka	2 Akta
		c. Ada permintaan pihak kreditur untuk menambahkan suatu clausa	1 Akta
2.	2020	a. Salah penulisan kata/kalimat	1 Akta
		b. Salah penulisan angka	1 Akta
		c. Menambahkan komparisi permintaan dari BPN	1 Akta
3.	2021	Salah menulis jumlah transaksi	2 Akta

Sumber Data : Kantor PPAT Suzanti Lukman SH., M.Kn.

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan Kesalahan yang terjadi pada akta PPAT pada tahun 2019, 2020, 2021. Pada tahun 2019 didapatkan bentuk kesalahan penulisan kata/kalimat sebanyak 3 Akta, kesalahan penulisan angka sebanyak 2 Akta, kesalahan permintaan pihak kreditur untuk menambahkan suatu clausa sebanyak 1 Akta.

Pada tahun 2020 didapatkan bentuk kesalahan penulisan kata/kalimat sebanyak 1 Akta, kesalahan penulisan angka sebanyak 1

Akta, Menambahkan komparasi permintaan dari BPN sebanyak 1 Akta.

Pada tahun 2021 didapatkan bentuk kesalahan menulis jumlah transaksi sebanyak 1 Akta.

Pada prinsipnya akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT harus dibuat tanpa ada perubahan dengan penggantian; penambahan; pencoretan; maupun penyisipan. Tapi apabila terdapat kesalahan penulisan maka harus diperbaiki, sebab kesalahan merupakan suatu hal yang perlu dipertanggungjawabkan. Tanggung jawab sehubungan dengan kesalahan yang dilakukan, dapat diformulasikan sebagai keharusan untuk menanggung terjadinya suatu peristiwa. Tanggung jawab dapat dilakukan secara personal, dengan melakukan perbaikan.²⁹

Terkait tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 14 Maret 2022 dengan 3 (tiga) PPAT yaitu Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn, Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH. Dan Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn. dari ketiga PPAT tersebut memiliki jawaban yang sama, bertanggung jawab penuh apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat, dimana upaya yang dapat dilakukan PPAT apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat adalah renvoi.

Renvoi merupakan cara perbaikan terhadap substansi akta

²⁹ Salim H.S. (2015). Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta). Jakarta. Rajawali Pers. hlm.3

dengan melalui perubahan, berupa penambahan; penggantian; atau pencoretan; dengan paraf atau tanda pengesahan oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Renvoi dapat terjadi karena adanya kesalahan penulisan dan dapat juga terjadi karena adanya perubahan yang diusulkan oleh para penghadap, atau karena adanya perubahan yang dikehendaki oleh PPAT sendiri.³⁰

Kesalahan penulisan dalam suatu Akta autentik, baik salah ketik, salah kata, salah kalimat, atau terdapat penafsiran yang tidak disetujui oleh penghadap, tidak boleh disetip/dihapus, dikerok/dikorek, atau asal coret, akan tetapi dapat dilakukan perbaikan dengan dibuatkan perubahan melalui renvoi, yang dapat berupa tambahan, coretan, atau coretan dengan penggantian.³¹

Berikut ini merupakan hasil wawancara peneliti terkait tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

Responden 1 : PPAT Suzanti Lukman, SH., M.Kn

Menurut Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn Mengatakan bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat, namun pada pencegahan kesalahan objek

³⁰ Djoko Soepadmo. (1994). Teknik Pembuatan Akta: Seri B1. Surabaya: Bina Ilmu. hlm.95

³¹ Hasan Utoyo. (2006). Teknik Pembuatan Akta Notaris. Jakarta: Universitas Indonesia. hlm.170.

dalam akta jual beli tanah bersertifikat dilakukannya pemeriksaan dan membacaan akta sebelum penandatanganan kontrak.³²

Responden 2 : PPAT A. Somba Tonapa, SH., MH.

Menurut Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH. Mengatakan bahwa PPAT bertanggung jawab sesuai dengan perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut, namun pada prinsipnya kesalahan objek dalam akta jual beli jarang terjadi karena melalui proses pengecekan terlebih dahulu, dan apabila kesalahan objek dalam akta jual beli bersertifikat berasal dari pihak yang memberikan keterangan atau menunjukkan objek yang salah terhadap PPAT.³³

Responden 3 : PPAT Idham Hamja, SH., M.Kn

Menurut Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn Mengatakan bahwa PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta.³⁴

Dari hasil wawancara peneliti, mengasumsikan bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahan objek dalam akta jual beli

³² Wawancara dengan Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022.

³³ Wawancara dengan Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH. selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022

³⁴ Wawancara dengan Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022

tanah bersertifikat, Adapun pembuatan akta jual beli tanah harus melalui proses pengecekan terlebih dahulu.

Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam

pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Di bawah ini hasil wawancara dengan masyarakat yang ada di Kota Makassar.

Tabel 2 : Hasil wawancara dengan Masyarakat di Kota Makassar

Pengamatan	Variabel	Jumlah transaksi
Masyarakat yang membuat akta jual beli tanah bersertifikat sejumlah 10 orang	Terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli	4
	Tidak terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli	6

Sumber : Hasil wawancara dengan Masyarakat di Kota Makassar

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan hasil wawancara dengan masyarakat di Kota Makassar dengan 10 informan, 6 diantaranya

tidak pernah mendapatkan kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli di PPAT, dan 4 diantaranya pernah mendapatkan kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli di PPAT diantaranya kesalahan penulisan jumlah transaksi, kesalahan pengetikan angka nominal, dan kesalahan penulisan nama. Dan menurut masyarakat bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahan yang terjadi.

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut ;

1. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani

suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.³⁵

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari

³⁵ Shidarta. (2006). Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum. Bandung: Mandar Maju. hlm. 82.

jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemberhentian dengan hormat) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 juncto. Pasal 1 angka 10 PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009).

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta

Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu: Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

Kesalahan tata tulis atau cara penulisan tidak ada yang dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana selama ini, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT hanya sebatas kesalahan atau kekilafan tata tulis dalam membuat akta autentik mengenai Tanah, yang telah ditentukan bentuk aktanya berdasarkan Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 maka dari itu , PPAT hanya mendapat sanksi administratif ringan berupa teguran kesalahan penulisan dari Kepala Badan Pertanahan.

2. Tanggung Jawab Perdata

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta.

Perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif.

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT jika perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian, dan secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan akta mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, sehingga kekuatan

akta hanya dibawah tangan, dan akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-Undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain.

3. Tanggung jawab secara pidana

Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab UndangUndang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan PerkaBPN.

Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan

diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan Pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP

PPAT yang melakukan pelanggaran juga dapat dikenai sanksi pidana. Namun, dalam hal kasus kesalahan ketik yang murni disebabkan oleh kelalaian PPAT pada saat mengetik akta, tidaklah tepat diterapkan sanksi pidana.

Dalam praktik, ketentuan pidana yang seringkali dikaitkan dengan isi akta notaris adalah Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP). Pasal 266 KUHP tersebut menentukan:

- (1) Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya, sesuai

dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Untuk dapat dipidananya suatu kejahatan, mutlak disyaratkan adanya kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*). Di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tersebut terdapat unsur “menyuruh memasukkan”. Unsur “menyuruh memasukkan” itu menunjukkan secara jelas tentang suatu tindakan yang dilakukan dengan sengaja. Dengan demikian, pasal tersebut mengharuskan adanya kesengajaan dari pelaku dan karenanya tidak dapat diterapkan pada tindakan yang terjadi karena kelalaian.

Kesalahan ketik yang dilakukan oleh PPAT, yang murni disebabkan karena ketidakhati-hatian (kelalaian) semata-mata, tidak dapat dituntut pidana berdasarkan pasal ini karena tidak dipenuhinya unsur “menyuruh memasukkan” yang bersifat sengaja tersebut. Meskipun demikian, apabila ternyata kesalahan ketik itu dilakukan dengan sengaja untuk menguntungkan salah satu pihak, misalnya sengaja menuliskan tanggal akta yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya karena permintaan salah satu pihak, maka PPAT yang bersangkutan dapat disangka (selanjutnya didakwa) melakukan tindak pidana, dengan kualifikasi sebagai pelaku pembantu kejahatan, berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP juncto Pasal 56 KUHP.

B. Akibat Hukum Apabila Terjadi Kesalahan Objek Dalam Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat

PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah sudah seharusnya mampu dan cakap serta menguasai hal-hal yang berkaitan dengan bidang pertanahan sehingga akta yang dikeluarkan oleh PPAT nantinya tidak menimbulkan masalah hukum di masa mendatang, sebab akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan.

Akta jual beli merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam melakukan jual beli tanah memerlukan syarat yaitu dengan membuat akta jual beli. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta jual beli sudah sepatutnya menerapkan prinsip kehati-hatian ketika menjalankan jabatannya sebab akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dijadikan sebagai kepastian hukum bagi para pihak, namun sering dijumpai kelalaian yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan para pihak mengalami kerugian. Apabila kesalahan tersebut terbukti maka sudah menjadi kewajiban PPAT untuk bertanggung jawab atas akta jual beli yang menimbulkan kesalahan tersebut.

Berikut ini merupakan hasil wawancara peneliti terkait akibat hukum apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.

Responden 1 : PPAT Suzanti Lukman, SH., M.Kn

Menurut Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn Mengatakan bahwa akibat hukum kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat tentu ada. Namun, kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat sangat jarang terjadi karena di era modern ini proses penginputan data secara online sehingga meminimalisir terjadinya kesalahan objek.³⁶

Responden 2 : PPAT A. Somba Tonapa, SH., MH.

Menurut Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH. Mengatakan bahwa akibat hukum kesalahan objek dalam akta jual beli tanah dapat mengakibatkan kerugian baik perdata maupun pidana dan apabila terbukti terjadi kesalahan akibat kesengajaan maka harus dipertanggungjawabkan akibat hukum tersebut.³⁷

Responden 3 : PPAT Idham Hamja, SH., M.Kn

Menurut Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn Mengatakan bahwa kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat sangat fatal.

³⁶ Wawancara dengan Ibu Suzanti Lukman, SH., M.Kn selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022.

³⁷ Wawancara dengan Bapak A. Somba Tonapa, SH., MH. selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022

Akibat itu, ada sanksi yang mengatur apabila terjadi kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat.³⁸

Dari hasil wawancara, peneliti mengasumsikan bahwa akibat hukum terjadinya kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat dimuat dalam sanksi-sanksi hukum pidana maupun perdata.

PPAT dalam melaksanakan tugas-tugasnya wajib tunduk terhadap aturan-aturan yang mengatur tentang kewenangannya sebagai Pejabat Umum. PPAT tidak bisa terlepas dari aturan hukum dalam peraturan pemerintah mengenai PPAT agar tidak menimbulkan akibat hukum sehingga menimbulkan pembatalan dan kebatalan demi hukum. Jenis-jenis sanksi hukum terhadap PPAT yang ditimbulkan akibat terjadinya kebatalan dan pembatalan akta jual beli tanah yaitu:

1. Sanksi Hukum secara Perdata

Jika PPAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta dan membuat rugi salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menyatakan pengajuan tuntutan ganti rugi kepada PPAT. Kerugian yang dimaksud berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

³⁸ Wawancara dengan Bapak Idham Hamja, SH., M.Kn selaku PPAT pada tanggal 14 April 2022

2. Sanksi Hukum secara Pidana

Jika PPAT melanggar ketentuan dalam KUHPidana dalam hal mengenai pemalsuan, maka PPAT tersebut dapat dijatuhi hukuman berupa sanksi kurungan paling sedikit 6 tahun dan maksimal 8 tahun sesuai dengan ketentuan KUH Pidana.

3. Sanksi Hukum Secara Administratif

Jika dalam membuat akta PPAT melanggar ketentuan dalam peraturan pejabat pembuat akta tanah dan kode etik profesinya, maka PPAT akan terkena sanksi yang dimuat dalam Pasal 10 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Kelalaian PPAT terhadap akta autentik, menyebabkan akta tersebut menjadi terdegradasi dan bisa saja dilakukan pembatalan akta. Akibat hukum akan timbul ketika seorang PPAT melakukan kelalaian atau kesalahan pada akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktian pada akta tersebut berubah menjadi akta dibawah tangan atau akta tersebut dapat dibatalkan atau akta itu dianggap tidak pernah ada.

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Tanggung jawab PPAT terhadap kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat merupakan tanggung jawab penuh, tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum ada 3 (tiga) yaitu: tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana.
2. Akibat hukum terjadinya kesalahan objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat dimuat dalam sanksi-sanksi hukum pidana maupun hukum perdata, apabila seorang PPAT melakukan kelalaian atau kesalahan pada akta, akan mengakibatkan kekuatan pembuktian pada akta tersebut dapat dibatalkan.

B. SARAN

1. Kepada PPAT sebagai lembaga yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli tanah, hendaknya lebih teliti, hati-hati dan cermat sehingga pada saat membuat akta tidak terjadi kesalahan penulisan dan apabila terjadi kesalahan sesegera mungkin untuk dilakukan *renvoi* dengan diketahui oleh para penghadap dan saksi.
2. Bagi para pihak yang telah dibuatkan akta jual beli tanah dan menemukan kesalahan dalam akta jual beli tanah tersebut

hendaknya segera memberitahukan PPAT yang tersangkutan agar segera dilakukan renvoi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Dapertemen Agama Republik Indonesia. (2002). **Al-Quran** Jakarta, Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsiran Al-Quran.

B. Literatur

Baharudin. (2014). **Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah**. *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1, Maret 2014.

Bambang Songgono. (1997). **Metodelogi Penelitian Hukum**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Bambang Waluyo. (2002). **Penelitian Hukum dalam Praktek**. Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono. (2003). **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya**. Jakarta: Djambatan.

Djoko Poernomo. (2006). **Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Surabaya: Tesis. PPS Universitas Airlangga.

Djoko Soepadmo dan Emeretus Notaris Surabaya. (1994). **Teknik Pembuatan Akta Seri B-1**. Surabaya: Bina Ilmu.

G.Kartasapoetra, et all. (1991). **Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah**. Jakarta: Rineka Cipta.

Hasan Utoyo. (2006). **Teknik Pembuatan Akta Notaris**. Jakarta: Universitas Indonesia.

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. (2018). **Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C**. *Jurnal*. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya.

Ida Ayu Wulan Rismayanthi. (2016). **Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa**. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015-2016*. Denpasar: Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana.

- Jimly Asshiddiqie. (2003). ***Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah***. Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003.
- Kian Goenawan. (2008). ***Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti***. Yogyakarta: Pustaka Grhatama.
- Made Anggara Giri. (2013). ***Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung***. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (1981). ***Kamus Hukum***. Jakarta: Pradnja Paramita.
- S. Margono. (1997). ***Metode Penelitian Pendidikan***. Jakarta: Rineka Cipta.
- Salim H.S. (2015). ***Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)***. Jakarta. Rajawali Pers.
- _____. (2016). ***Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)***. Cetakan Ke 1. Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- Shidarta. (2006). ***Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum***. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto Soerjono. (1981). ***Pengantar Penelitian Hukum***. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Sudikno Mertokusumo. (1981). ***Hukum Acara Perdata Indonesia***. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. (2010). ***Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif, dan R&D***. Bandung: Alfabeta.
- Urip Santoso. (2016). ***Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta***. Jakarta: Prenadamedia Group.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Kode Etik IPPAT

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997
Nomor 59)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016
Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37
Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat
Akta Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
Nomor 5893)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998
Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor
3746)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara
Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 2043)

**L
A
M
P
I
R
A
N**

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Ilham

Umur : 35 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Pernah, dan PPAT bertanggung jawab atas kesalahan yang dibuatnya

- 3) Kesalahan apa yang pernah bapak dapatkan saat membuat akta jual beli di ppat?

Jawaban : Kesalahan penulisan nama

- 4) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Menurut saya dalam penginputan data-data dalam penulisan akta jual beli harus di lakukan dengan teliti karena

jika ada 1 huruf yang salah dalam penulisan tersebut maka data yang dimasukkan bisa saja di tujuan atas nama orang lain.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Megawati

Umur : 38 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

1) Apakah sebelumnya ibu pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Iya pernah

2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Iya pernah

3) Kesalahan apa yang pernah ibu dapatkan saat membuat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Kesalahan yang pernah saya dapatkan yaitu nama saya ada kesalahan dengan penambahan 1 huruf yang seharusnya nama saya Megawati menjadi Megawanti

4) Bagaimana pendapat ibu mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Menurut pendapat saya kesalahan mungkin bisa saja terjadi, mungkin kesalahannya itu juga bisa berasal dari saya sendiri yang kurang jelas melafalkan nama saya

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Abdul Rahim

Umur : 40 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Pernah

- 3) Kesalahan apa yang pernah bapak dapatkan saat membuat akta jual beli di ppat?

Jawaban : Kesalahan pengetikan angka nominal

- 4) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Mungkin banyak yang pernah mengalami kesalahan dalam penulisan atau pengetikan dalam akta autentik seperti akta jua beli ini. Saran saya baiknya di lakukan perbaikan sebelum terjadinya penandatanganan. Agar bisa segera dilakukan dan

dianggap sah jika diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan ppat.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Zaenal

Umur : 43 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Tidak pernah

- 3) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Menurut saya kesalahan penulisan dalam akta jual beli itu sangat fatal karena dapat merugikan pihak-pihak atau orang lain makanya harus benar-benar di perhatikan akta jual beli tersebut

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Andi Firmasyah

Umur : 48 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Iya Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Iya Pernah

- 3) Kesalahan apa yang pernah bapak dapatkan saat membuat akta jual beli di ppap?

Jawaban : kesalahan penulisan jumlah transaksi

- 4) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Sebaiknya dilakukan pengecekan kembali akta jual beli tanah tersebut sebelum adanya pengesahan tanda tangan oleh penghadap, saksi dan ppap.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Sitti Ramlah

Umur : 42 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya ibu pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Tidak pernah

- 3) Bagaimana pendapat ibu mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh ppat?

Jawaban : Menurut saya sebaiknya PPAT harus memperhatikan akta jual beli yang dibuatnya.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Yahya

Umur : 49 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Tidak pernah

- 3) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh ppat?

Jawaban : Sebaiknya penghadap juga memperhatikan dan mendengarkan saat proses pembacaan akta jual beli agar tidak terjadinya kesalahan penulisan

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Mumang

Umur : 53 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Tidak pernah

- 3) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh ppat?

Jawaban : Sebaiknya ppat lebih teliti dalam penulisan akta jual beli, agar tidak terjadi kesalahan

.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Budi Setiawan

Umur : 34 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : tidak pernah

- 3) Kesalahan apa yang pernah bapak dapatkan saat membuat akta jual beli di ppat?

Jawaban : Tidak pernah, karena sebelum melakukan tanda tangan dilakukan pengecekan secara teliti oleh ppat, sehingga tidak terjadinya kesalahan akta jual beli.

- 4) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Menurut saya sebaiknya ppat harus memperhatikan akta jual beli yang dibuatnya.

WAWANCARA PENELITIAN

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP KESALAHAN OBJEK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT

I. IDENTITAS

Nama : Burhanuddin

Umur : 47 Tahun

II. HASIL WAWANCARA

- 1) Apakah sebelumnya bapak pernah buat akta jual beli di PPAT?

Jawaban : Pernah

- 2) Apakah pernah terjadi kesalahan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut?

Jawaban : Tidak pernah

- 3) Bagaimana pendapat bapak mengenai kesalahan penulisan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?

Jawaban : Menurut saya sejauh ini ppat yg saya temui sudah cukup baik tidak melakukan kesalahan dan apabila terjadi kesalahan alangkah baiknya sebelum dibacakan akta dilakukan pengecekan terlebih dahulu dan apabila terlanjur melakukan kesalahan sebaiknya dilakukan perbaikan.