



Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Dewi Rasda¹, Muhammad Sabir Rahman², Bakhtiar Tijjang³

¹Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Parepare

^{2,3}Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

Email: derhawink8989@gmail.com¹ | sabirrahman6471@gmail.com² | btijjang@yahoo.com³

Abstract

The general office of the Land Deed Making Official who is authorized to make deeds regarding land, of course, must have special abilities and skills in the land sector so that the deed he makes does not cause problems in the future. land-based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. This research uses normative and empirical research with a statutory approach. The data sources use primary legal materials and secondary legal materials. The results of this study indicate that the responsibility of the Land Akat Maker Official in the Implementation of Land Registration at the ATR/BPN Office of Parepare City is that the Land Akat Maker Official is responsible for providing legal protection to the parties that arise because of an unlawful act he did in carrying out his duties. The Land Deed Making Officer as the delegate is administratively responsible if there is a mal-administration in the making of an authentic deed, the Land Akat Making Officer is responsible for the legality of legal actions according to data from the statements of the appearers and guarantees the authenticity of the deed and is responsible that his actions are following the procedures.

Keywords: Responsibility; PPAT; Registration; Transfer of Property Rights

Publish Date: 15 November 2021

A. Pendahuluan

Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Berdasarkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk

membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah dalam hal jual beli. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah Pemindahan hak/Peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.²

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 AJBnya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor ATR/BPN setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.³

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang

dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai semacam alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak. Jual beli dilakukan secara tertulis ada pula yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya. (Nastasya Shinta Devi, 2016: 12)

Demikian juga halnya mengenai penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan AJB, sebelum sertipikat hak milik itu diterbitkan, maka harus didahului pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 ayat (1), untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu mengajukan keberatan, sebelum sertipikat hak milik atas itu diterbitkan, yang mengandung arti pula bahwa sertipikat hak milik atas tanah itu, tidak saja diberikan kekuatan hukum akan tetapi juga diberikan kekuatan mengikat, sebagaimana halnya sebuah akta otentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti.⁴

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu AJB yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, AJB tanah tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata

² Sancaya, I. W. W. (2013). Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 2(3), 44083.

³ Baharuddin. (2016). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5(1), 151.

⁴ Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.

dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*).

AJB tanah menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 yang berisi dari KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi suatu hal yaitu kebatalan, pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum, perbuatan hukum ataukah perbuatan hukum atas tuntutan dari para pihak-pihak yang ditunjuk oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan syarat tersebut.⁵

Bagaimana sesungguhnya tanggung jawab seorang PPAT dalam melakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah serta adanya pendaftaran balik nama dalam perbuatan hukum jual-beli tersebut, dimana aktanya dibuat dalam bentuk AJB oleh PPAT yang biasa disebut dengan AJB balik nama, AJB tersebut selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah, menarik bagi penulis untuk meneliti tentang Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kantor ATR/BPN Kota Parepare.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan pendekatan norma atau substansi hukum, asas hukum, dalil hukum dan perbandingan hukum.⁶

Pada jenis penelitian semacam ini peneliti melakukan penelitian dengan mengkomparasikan kedua tipe penelitian sebagaimana disebutkan diatas dalam sebuah penelitian. Pendekatan yang digunakan dalam tipe penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) atau

yang lebih dikenal dengan istilah akademisi yaitu pendekatan Yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.⁷

C. Analisis dan Pembahasan

Tanggung Jawab PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi manapun baik sosial, politik atau kultural. Pertumbuhan populasi dan ekonomi telah melahirkan berbagai akses di dalam hal kepemilikan hak dan kewajiban atas tanah, apakah itu sosial ataupun individual. Dalam hal ini, pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul dengan menata masalah yang paling strategis ini dengan mempertegas kepastian hukum hak atas tanah dan kewajibannya melalui Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.⁸

Di Indonesia tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.⁹

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa.¹⁰

Dalam Menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, seorang PPAT

⁷ Nawi, S. (2014). Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris. *Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar*.

⁸ Johamran. (2021). *The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State*. International Journal Of Innovative Research and Development. Vol. 10, (7) 2021, 1-7.

⁹ Sumardjono, M. S. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Penerbit Buku Kompas.

¹⁰ Muhammad, A. I. (2015). *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika.

⁵ Hudaningrum, F. (2014). *Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

⁶ Ambarwati, A., & Syahril, M. A. F. Is the procedure for indemnity procurement of railway construction land.

tentunya memiliki tanggung jawab besar terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor ATR/BPN. Disamping itu PPAT juga memiliki peran penting yakni membantu Kepala Kantor ATR/BPN dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan dalam pendaftaran tanah selaku mitra perpanjangan tangan dari Kantor ATR/BPN.

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan yang sedikit rumit, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah, senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Jika secara kuantitas maka dilain pihak jumlah tanah tidak bertambah luas. Olehnya itu permasalahan di bidang pertanahan, dituntut agar dapat dikelola secara optimal, sehingga masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai cerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala lini.¹¹

Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, oleh karena itu kedudukannya yang demikian itu penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah, dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientas kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat dalam Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan awal dalam masyarakat khususnya yang berkaitan dengan tanah.¹²

Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah, penulis melakukan penelitian, baik penelitian pustaka maupun penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada PPAT yang ada di Kota Parepare.

Sebelum penulis menguraikan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran tanah tersebut, terlebih dahulu penulis menjelaskan tentang tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana kajian pustaka yang dilakukan secara mendalam. Kegiatan ini memiliki tujuan yang jelas, sehingga memiliki dampak yang dapat dirasakan oleh masyarakat. Adapun dari tujuan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah ialah:

1. Untuk menyediakan informasi;
2. Untuk terselenggaranya tertib administrasi; dan
3. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak.

Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah tersebut, dapat diketahui bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah PPAT bertanggung jawab atas tanah yang telah dialihkan haknya dijamin tidak dalam keadaan bersengketa, sehingga AJB yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum beserta perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah tersebut.¹³

Hal tersebut dibenarkan oleh Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor ATR/BPN Kota Parepare, bapak Achmadi Natsir, S.H dalam wawancara pada hari selasa, tanggal 15 Juni 2021 yang mengatakan bahwa:

Pelaksanaan pendaftaran tanah, PPAT punya tanggung jawab atas terpenuhinya kewenangan pemohon dalam AJB serta ada keabsahan perbuatan PPAT sebagaimana data dan keterangan yang disampaikan kepada para pemohon. PPAT juga punya tanggung jawab terhdap

¹¹ Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.

¹² Dewi Rasda. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kantor ATRRR/BPN

Kota Parepare. Skripsi tidak diterbitkan. Parepare: Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada.

¹³ *Ibid*

dokumen-dokumen yang dibuatnya sudah memiliki pembuktiannya juga memenuhi jaminan kepastian.

Dapat dikatakan bahwa PPAT juga bertanggung jawab atas kelengkapan dan keabsahan informasi mengenai bidang-bidang tanah yang telah dialihkan haknya, misalnya tanah yang data fisik yang belum lengkap atau masih dalam status bersengketa.

Sebagaimana yang diterangkan PPAT, bapak Ferry Assaad, S.H, M.Kn, bahwa:

Kegiatan pendaftaran tanah hanyalah tugas tambahan seorang PPAT, untuk mendaftarkan AJB itu boleh dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan setelah mendapatkan AJBnya, akan tetapi di kantor kami tidak menjalankan hal tersebut demi melindungi para pihak, jangan sampai sertifikat ditransaksikan dua kali tanpa didaftarkan oleh Kantor ATR/BPN.

Menurut PPAT, bapak Edward, S.H, M.Kn bahwa:

Perbuatan hukum mengenai peralihan hak yang sering dilakukan di Kantor ATR/BPN itu jual beli, pembagian hak bersama, hibah, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa memberikan hak tanggungan. Dimana sebelum melakukan pembuatan akta yang dimaksud, PPAT itu bertanggung jawab untuk memeriksa persyaratan dan ketentuan yang berlaku seperti: identitas penghadap, kewajiban pembayaran pajak misalnya, yang pada intinya sudah cakap melakukan perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau setelah menikah.

Lebih lanjut beliau menegaskan:

PPAT bertanggung jawab untuk melakukan pengecekan sertipikat di Kantor ATR/BPN untuk memastikan bahwa betul pemilik sertipikat yang diperlihatkan PPAT untuk proses pendaftaran peralihan hak ialah benar kepunyaan yang bersangkutan.

Dari keterangan tersebut diatas jelas bahwa, pengecekan berguna untuk mencegah terbitnya akta PPAT cacat hukum. Untuk menyesuaikan dengan sertipikat dengan buku tanah yang dimiliki oleh Kantor ATR/BPN. Sertipikat sebagai alat pembuktian, yang terdiri dari salinan buku tanah, yang memuat data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan, yaitu mengenai pemegang hak, status tanah, dan hak-hak lainnya.

PPAT juga bertanggung jawab untuk melindungi pemegang hak terhadap AJB yang telah dibuatnya. Dalam proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT sebagai pejabat yang memiliki wewenang menerbitkan akta yang menjadi dasar hukum untuk melakukan pendaftaran tanah sebagaimana dipertegas dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, pada **Pasal 2**.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh data bahwa dari kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan perbuatan hukum AJB, maka diketahui bahwa PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah di Kantor ATR/BPN Kota Parepare bertanggung jawab atas legalitas dari Akta yang dibuatnya, dalam arti bahwa PPAT bertanggung jawab secara moral dan yuridis apabila dokumen para pihak sudah benar tapi jika prosedur dalam penerbitan AJB itu salah, maka PPAT bertanggung jawab secara hukum.

Bentuk tanggung jawab PPAT menganut prinsip *based on fault of liability*. Sehingga didalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab jika ada kesalahan terhadap akta yang telah ia buat. Namun jika terdapat unsur kesalahan dari para pihak, maka PPAT yang tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban oleh karena, PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan para pihak untuk dimuat dalam akta. Bilamana ada keterangan palsu yang disampaikan para pihak, hal tersebut menjadi tanggung jawab dari para pihak.

Disini PPAT hanya mengkonstatir apa yang terjadi, dan apa yang dilihat, serta apa yang disampaikan oleh para pihak, yang

kemudian dimuat ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan oleh PPAT baik itu disengaja atau maupun tidak dalam menyalahgunakan wewenang PP Nomor 37 Tahun 1998, yang berafek pada kerugian. Jika kesalahan tersebut bisa dibuktikan para pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT kemudian bisa dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur perundang-undangan. Maka dari itu PPAT harus cermat dalam melaksanakan proses yang harus dijalankan dengan baik sebagaimana ketentuan formil maupun materiil dalam pembuatan AJB.

Dari Perspektif *bestuurs bevoegdheid*, jelas bahwa terdapat sumber kewenangan yang diperoleh secara delegasi, artinya tanggung jawab beserta tanggung gugat juga sudah berada pada penerima delegasi. Sebagaimana hasil wawancara PPAT, bapak Ferry Assaad, S.H., M.Kn, bahwa:

PPAT sebagai unsur yang punya tanggung jawab administrasi bilamana terjadi maladministrasi pada pembuatan akta otentik misalnya. Terdapat sanksi administrasi yang menjadi konsekuensi yang harus diterima PPAT kalau terjadi mal administrasi, hal ini berdampak pada akta yang cacat yuridis.

Menurut Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor ATR/BPN Kota Parepare, bapak Achmadi Natsir, SH, bahwa:

Bentuk tanggung jawab PPAT jika dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan, sehingga dialam pembuatan akta otentik misalnya, ia bertanggung jawab jika ada kesalahan baik itu yang sifatnya pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Tetapi jika kesalahan ataupun pelanggaran dilakukan oleh para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

Sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT bertanggung jawab dan berfungsi:

- a. PPAT membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi

pelaksanaan pendaftaran peralihan hak, dan bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar dalam melakukan Tindakan

- b. PPAT bertanggung jawab agar terpenuhinya unsur keterampilan dan kewenangan pemohon dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan pemohon;
- c. PPAT juga senantiasa bertanggung jawab atas sahnya suatu perbuatan hukum yang sesuai dengan data dan keterangan para pemohon serta menjamin keaslian data akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya telah sesuai dengan prosedur.

Dalam pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab atas terpenuhinya syarat mengenai kelengkapan untuk pendaftaran tanah yang sudah dilakukan pengalihan hak. Pelanggaran yang berat dapat dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala ATR/BPN.

Lebih lanjut tentang tanggung jawab dari PPAT didalam melaksanakan tugasnya, sebagai mana yang termaktub dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 62. Dalam hal pelanggaran tersebut, maka PPAT mempertanggung jawabkan kesalahan mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan di atas.¹⁴

Tanggung jawab administratif dapat bersifat teguran tertulis bahkan sampai dengan pemberhentian sebagai PPAT, sebagaimana ditegaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 62 yang sejalan dengan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 10, Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Tanggung jawab administratif berupa denda, yang sekaitan dengan kewenangan

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Kegiatan Pendaftaran Tanah

perpajakan, yang tidak lain menjadi kewenangan tambahan dari PPAT yang diamanatkan oleh undang-undang pajak.

Dari beberapa tanggung jawab PPAT yang sudah diuraikan di atas, menurut analisa penulis bahwa tanggung jawab PPAT hanya terletak pada akta otentik yang dibuat. PPAT memiliki tanggung jawab terhadap pendaftaran tanah yang dilakukan dengan dasar AJB yang dibuatnya. Tanggung jawab PPAT tersebut secara umum dapat dikatakan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT.

Apabila PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya.

Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab atas jaminan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukannya yaitu peralihan hak melalui pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Kota Parepare

D. Kesimpulan

Tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat 1, PPAT berwenang melakukan pemindahan hak melalui AJB menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan bentuk tanggung jawab PPAT sebagai pelaksanaan pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat dasarnya perbuatan hukum, mencocokkan akta yang ada di Kantor Pertanahan, adanya penyimpangan maupun kelelaian. Dalam pembuatan akta oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam perundang-undangan, pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, agar kelelaian dapat dijatuhi sanksi pidana dan perdata.

Referensi

- Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.
- Ambarwati, A., & Syahril, M. A. F. Is the procedure for indemnity procurement of railway construction land.
- Baharuddin. (2016). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5(1), 151.
- Dewi Rasda. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kantor ATRR/BPN Kota Parepare. Skripsi tidak diterbitkan. Parepare: Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Sancaya, I. W. W. (2013). Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 2(3), 44083.
- Hudaningrum, F. (2014). *Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Nawi, S. (2014). Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris. *Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar*.
- Sumardjono, M. S. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Penerbit Buku Kompas.
- Muhammad, A. I. (2015). *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2021 Litigasi. All rights reserved.