J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah
Vol.4, No.2, Februari 2025

Pertanggunjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum

M.Virjohn Siyasi[1], Iwan Rachmad Soetijono[2], Firman Floranta Adonara[3]
[1,2,3]Fakultas Hukum, Universitas Jember
Email: virjohn.siyasi199@gmail.com, iwan.fh@unej.ac.id, floranta77@gmail.com

Article History:
Received: 30 Desember 2024
Revised: 24 Januari 2025
Accepted: 28 Januari 2025

Keywords: *PPAT Sementara, tanggung jawab hukum, Akta cacat hukum.*

Abstract:*Penelitian bertujuan untuk menemukan PPAT Sementara yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dalam pembuatan akta yang cacat hukum, memastikan akta yang dibuat memiliki nilai kepastian hukum, serta menemukan konsep kedepan terkait akibat hukum dan tanggung jawab PPAT Sementara. Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan fokus analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur ilmiah. PPAT Sementara memiliki tugas yang sama dengan PPAT namun seringkali kurang mendapat pelatihan formal, menyebabkan risiko cacat hukum dalam pembuatan akta. Dalam kasus cacat hukum, pihak yang dirugikan dapat mengambil tindakan hukum seperti melaporkan pelanggaran kepada pihak yang berwenang atau menggugat ke pengadilan untuk membuka akta.*

I. Pendahuluan

Negara merupakan suatu kekuasaan dimana didalamnya keseluruhan rakyat memiliki hak yang sama dalam rangka menguasai tanah dalam rangka melaksanakan kehidupan sehari-hari. Tanah memiliki perananan yang penting dalam kehidupan masyarakat dimana tanah merupakan sumber daya yang dapat dijadikan sebagai tempat dilaksanakannya kehidupan atau kegiatan usaha lainnya guna memenuhi kehidupan masyarakat itu sendiri.[1] Selain itu, pentingnya keberadaan tanah adalah sangat berhubungan dengan fakta bahwa manusia hidup dan menghabiskan waktunya di atas tanah dan juga sangat berhubungan dengan fakta bahwa semakin lama kebutuhan terhadap tanah semakin mengalami peningkatan sehingga nilai tanah menjadi lebih meningkat. sehubungan dengan pentingnya keberadaan tanah tersebut maka diperlukan suatu kewenangan yang cukup konkrit untuk melakukan pengaturan terhadap tanah. Dalam pelaksanaannya di Indonesia kewenangan tertinggi sehubungan dengan tanah berada di tangan negara dimana negara dengan kewenangannya dapat mengatur berbagai hal sehubungan dengan tanah mulai dari hubungan hukum antara subyek hukum dengan tanah ataupun hubungan antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya menganai tanah.[2]

[1] Ramadhani Rahmat, *Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Jurnal Penelitian hukum De Jure, Vol.19, No.1, 2019, h.98.
[2] Ramdhan Ahsanul, *Penertiban tanah terlantar dalam rangka penataan dan pemanfaatan tanah,* Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.11, No.1, 2022, h.101.

Keberadaan negara sebagai pemegang kewenangan tertinggi sebagaimana dijelaskan sebelumnya tentu mewajibkan negara untuk memiliki seperangkat aturan yang dapat digunakan dalam rangka menjamin kepastian hukum atas pertanahan di seluruh wilaah Indonesia. Pemerintah dibebankan tanggung jawab untuk menjamin tertib pertanahan di Indonesia sehingga dengan adanya pembebanan tersebut nantinya diharapkan konflik pertanahan dapat ditekan bahkan menjadi tidak ada. Dalam rangka melaksanakan kewajibannya tersebut sejatinya negara telah memiliki dasar hukum yang cukup kuat yang mana dasar hukum tersebut adalah sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut dengan UUPA).[3] Mengacu kepada pasal tersebut sejatinya telah diatur mengenai kepastian hukum yang mana dalam pelaksanaannyan dilakukan dengan cara pendaftaran tanah yang peraturan lebih lanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah. Keberadaan dasar hukum tersebut memberikan kewajiban pemerintah untuk melakukan pengaturan mengenai pendaftaran tanah.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya pengaturan lanjutan diatur dalam Peraturan Pemerintah yang mana sejatinya Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah). Mengacu kepada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Pendaftaran tanah dijelaskan bahwa sehubungan dengan tanah dapat terjadi peralihan hak baik terjadi akibat jual-beli, hibah, inbreng, lelang atau peralihan hak lainnya namun pemindahan hak atas tanah tersebutlah haruslah ditindaklanjuti dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) sebagai pihak yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.[4] Kedudukan dan peranan hukum PPAT sendiri sangatlah berhubungan dengan kekuatan hukum dari dokumen kepemilikan tanah yang mana dalam hal ini dengan keberadaan akta otentik yang diterbitkan oleh PPAT maka hak dan kewajiban hukum atas suatu tanah menjadi jelas dan dengan kejelasan tersebut tentu dapat meminimalisir potensi terjadinya sengketa pertanahan.

Keberadaan PPAT dalam dunia hukum seringkali dipersamakan dengan notaris padahal sejatinya keduanya memiliki kewenangan dan dasar hukum yang berbeda.[5] Notaris dalam melaksanakan kewenangannya mendasarkan dirinya kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sedangkan PPAT mendasarkan dirinya kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana perbedaan pengaturan tersebut juga berdampak pada berbedanya akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT. Notaris dan PPAT memiliki perbedaan dalam membuat akta otentik. Notaris berwenang membuat akta autentik terkait segala perbuatan, perjanjian, penetapan selama itu tidak ditugaskan kepada pejabat lain. Sedangkan, PPAT tugasnya hanya membuat akta autentik terkait perbuatan/tindakan hukum tertentu yang obyeknya tanah terdaftar atau bersertifikat, misalnya jual-beli tanah, hibah, wasiat, dan lain sebagainya. Meskipun keduanya memiliki dasar hukum dan kewenangan yang berbeda namun kedua profesi tersebut memiliki persamaaan mendasar yang mana keduanya sama-sama dituntut untuk mampu melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan dasar kejujuran, seksama dalam pengambilan keputusan dan juga

[3] Ramdhani Rahmat, *Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah,* SOSEK : Jurnal Ilmu Sosial dan Ekonomi, Vol.2, No.1, 2021, h.33.
[4] Damayanti Dwi, *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),* Lex Privatum, Vol.8, No.2, 2020, h.4
[5] Sulistiani, *Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap bank Di Dalam pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan,* Jurnal Akta, Vol.4, No.4, 2017, h.709.

mengedepankan sikap kemandirian dalam menjalankan tugas sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN.[6]

PPAT sama halnya dengan notaris tentu diharuskan untuk melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan penuh tanggung jawab. Tuntutan tersebut sendiri berlaku kepada keseluruhan PPAT yang dalam hal ini terbagi menjadi tiga yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus dan juga PPAT Sementara. Yang dimaksud dengan PPAT Umum disini adalah PPAT pada umumnya yang dalam hal ini berupa pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk menyusun akta otentik tentang suatu hal tertentu khususnya mengenai hak atas tanah atau hak milik dari satuan rumah susun. PPAT Khusus adalah pejabat yang dipilih dikarenakan pejabat tersebut menjalani program atau dengan kata lain sedang mengerjakan tugas khusus dari pemerintahan. Sedangkan yang dimaksud dengan PPAT Sementara adalah pejabat yang diberikan kewengan untuk melaksanakan tugas dan wewenang PPAT secara sementara dikarenakan di daerah tempat PPAT Sementara berada tersebut tidak atau belum terdapat PPAT.[7]

Keberadaan beberapa jenis PPAT sebagaimana dijelaskan diatas sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang pada intinya menyatakan bahwa untuk di daerah yang belum cukup terdapat PPAT maka Menteri dapat menunjuk pejabat tertentu untuk menjadi PPAT sementara atau PPAT khusus. Adapun pejabat-pejabat yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Camat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup PPAT yang mana dalam hal ini pejabat tersebut disebut dengan sebutan PPAT sementara.
2. Kepala kantor pertanahan yang ditunjuk sebagai PPAT dalam rangka menjalankan program-program pemerintah dengan bedasarkan kepada pertimbanagn Departemen Luar Negeri yang dalam hal ini disebut dengan sebutan PPAT Khusus.

Kedua jenis PPAT sebagaiman dimaksud pada Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut sejatinya untuk PPAT Sementara rawan sekali terjadi kesalahan dikarenakan Camat atau Kepala Desa seringkali tidak memiliki pengetahuan hukum selayaknya PPAT pada umumnya sehingga dengan terjadinya hal tersebut maka dalam prakteknya seringkali terjadi permasalahan dalam praktek pembutan akta tanah sehingga akta yang dihasilkan dapat dikatakan sebagai akta yang cacat hukum.[8] salah satu contoh permasalahan sehubungan dengan akta cacat hukum adalah sebagai mana pada Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.KPn. dimana dalam kasus tersebut inti permasalahannya adalah PPAT Sementara yang dalam hal ini camat tetap menerbitkan Akta Jual-Beli padahal pemilik sah dari sebidang tanah tersebut tidak tahu menahu mengenai jual beli tersebut. Selain itu salah satu contoh permasalahan yang berhubungan dengan camat sebagai PPAT Semntara adalah sebagaimana pada Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Kwg dimana dalam putusan tersebut permasalahan yang terjadi adalah PPAT Sementara yang dalam hal ini adalah juga camat membuat akta tanpa kehadiran pemilik tanah.

Sehubungan dengan keberadaan permasalahan-permasalahan sebagaimana dijelaskan

---

[6] Salamah Sania, *Prinsip Kehati-hatian dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan 457 Pk/Pdt/2019), Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol.1, No.2, 2022, h.553-554.*

[7] Danter komang, Dantes, K.F. and Hadi, I.G.A., 2021. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol.9, No.3, 2021, h.910

[8] Elizabeth dan Anggoro, Elizabeth, J. and Anggoro, T., 2022. *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt. G/2012/PT. TK), PALAR (Pakuan Law Review),* Vol.8, No.1, 2022, 199.

diatas maka sejatinya diperlukan pengaturan nyata sehubungan dengan pertanggungjawaban yang dapat dibebankan kepada Camat sebagai PPAT Sementara dikarenakan bilamana tidak terdapat pengaturan yang dimaksud maka dengan fakta bahwa Camat sebagai PPAT Sementara seringkali tidak memiliki pengetahuan mendalam mengenai hukum tentu akan semakin meningkatkan potensi terjadinya akta cacat hukum yang tentunya dapat merugikan berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis hendak mengangkat permasalahan yang ada kedalam penelitian tesis dengan mengangkat judul "**Pertanggunjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum"** dalam penelitian ini.

2. Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah tipe penelitian yuridis-normatif. Penggunaan tipe penelitian jenis ini dilakukan dengan cara menganalisis berbagai peraturan yang memiliki sifat otoritatif seperti peraturan perundang-undangan dan juga menganalisis berbagai hal yang sifatnya teoritis, yang dalam hal ini dapat berupa berbagai literatur ilmiah.[9] Analisis ini kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang hendak dibahas, yaitu permasalahan hukum mengenai pertanggungjawaban PPAT Sementara atas akta cacat hukum yang telah dibuatnya. Penelitian hukum akan selalu membutuhkan pendekatan penelitian yang tepat, di mana pendekatan ini hadir dalam rangka membantu peneliti melakukan analisis yang mendalam atas permasalahan hukum yang hendak dibahas. Tanpa pendekatan yang jelas, penelitian hukum dapat kehilangan arah dan tujuan, sehingga hasil yang diperoleh tidak akan optimal. Dalam konteks penelitian ini, penulis berencana untuk menggunakan beberapa pendekatan penelitian yang dianggap paling sesuai dengan fokus dan tujuan dari kajian yang dilakukan. Adapun pendekatan penelitian yang nantinya digunakan oleh penulis terdiri dari pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual *(conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

3. Hasil Dan Pembahasan

Urgensi adanya pengaturan hukum atas objek tanah semakin mendesak seiring dengan perkembangan zaman. Tanah, sebagai salah satu sumber daya yang penting, memiliki nilai strategis dari aspek ekonomi, sosial, dan politik. Dari sudut pandang ekonomi, nilai tanah terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk, urbanisasi, industrialisasi, serta pembangunan infrastruktur. Peningkatan ini menjadikan tanah sebagai aset yang sangat bernilai, baik untuk tempat tinggal, usaha, maupun investasi. Dengan peningkatan nilai tersebut, muncul dorongan dari berbagai pihak, termasuk individu, perusahaan, hingga pemerintah, untuk menguasai tanah demi kepentingan masing-masing, seperti pembangunan, investasi, hingga spekulasi.

Namun, keinginan yang kuat untuk menguasai tanah tersebut dapat menimbulkan berbagai konflik apabila tidak diatur dengan baik. Sengketa tanah, penyerobotan, hingga penggusuran yang berujung pada dampak sosial yang luas sering kali terjadi. Oleh karena itu, pengaturan hukum atas tanah sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dalam hal kepemilikan, penggunaan, dan pemindahan hak atas tanah. Regulasi yang jelas diharapkan mampu menciptakan sistem yang adil dan transparan, yang tidak hanya melindungi hak pemilik tanah, tetapi juga mengakomodasi berbagai kepentingan publik dan pribadi, serta mengurangi

[9] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* (Jakarta : Kencana, 2021), h.194

potensi konflik yang dapat timbul dari perebutan tanah yang bernilai tinggi.[10]

Produk hukum yang dimaksud dikenal dengan Akta. Akta dapat diartikan sebagai suatu dokumen yang disusun dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan dan ditujukan sebagai bukti yang menjelaskan mengenai peristiwa hukum tertentu. Akta menurut jenisnya dapat terbagi menjadi dua jenis yang mana kedua jenis tersebut berbeda dari segi kekuatan pembuktian. Kedua jenis akta tersebut adalah akta autentik dan juga akta di bawah tangan yang mana penjelasan masing-masing diantara kedua akta tersebut adalah sebagai berikut:[11]

a. Akta Bawah Tangan

   Akta bawah tangan adalah dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum, seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Akta Autentik

   Akta autentik merupakan akta yang format atau sistematikanya telah ditentukan dan diatur oleh peraturan perundang-undangan dan penyusunan akta autentik haruslah dilakukan dengan perantara pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk hal tersebut.[12]

Kedua jenis akta sebagaimana dijelaskan di atas hanya akta autentiklah yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Salah satu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang masih memiliki hubungan dengan obyek tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut dengan PPAT).

Keberadaan kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, maka sudah sepantasnya diperlukan suatu pertanggungjawaban dari PPAT terhadap akta yang diterbitkannya. PPAT Sementara merujuk kepada Camat atau Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT dikarenakan di daerah dimana Camat atau Kepala Desa tersebut bertugas masih belum cukup terdapat PPAT.[13] Sedangkan PPAT Khusus merujuk kepada Kepala Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan sebagai PPAT dalam rangka menjalankan program pelayanan masyarakat khususnya pelayanan pembuatan akta PPAT dengan didasarkan pada asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. Meskipun apabila dilihat secara sekilas terdapat berbagai jenis PPAT namun dari segi kewenangan PPAT Sementara dan PPAT khusus adalah sama dengan PPAT pada umumnya.[14] Yang menjadi pembeda dari PPAT tersebut adalah latar belakang pengangkatannya dimana dalam PPAT yang memiliki dasar spesialisasi notariat yang diperoleh berdasarkan pendidikan magister kenotariatan sedangkan PPAT Sementara diangkat dikarenakan kekurangan PPAT di daerahnya sedangkan PPAT Khusus diangkat dikarenakan guna mendukung kelancaran pelaksanaan program pemerintah.

PPAT Sementara memiliki kedudukan yang sama dengan PPAT yang mana dengan

---

[10] Alinda SN, *Alih Fungsi Lahan dari Sawah Menjadi Perumahan di Kampung Gumuruh Desa Nagrak Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung,* Jurnal GEOAREA Jurnal Geografi, Vol.4, No.2, 2021, h.57.

[11] Rahmadani, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia,* Jurnal Recital Review, Vol.2, No,2, 2020, h. 95.

[12] Tampanguma CL, *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan,* Lex Privatum, Vol.9, No.11, 2022, h.4.

[13] Iryadi I, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara (Legal Certainty of The Position Sub-district Head as Temporaly Land Deed Officer). Jurnal* Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan, *Vol.11, No.1, 2023,* h.4.

[14] Indriani F, *Akta Hibah dari PPAT Sementara Camat yang Dibuat Tanpa Kehadiran Para Pihak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1565 K/PDT/2023),* Jurnal UNES Law Review, Vol.6, No.4, 2024, h.12716

demikian dengan kesamaan tersebut maka PPAT Sementara juga memiliki tugas pokok yang sama yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dalam hal ini dilakukan dengan penyusunan akta PPAT yang nantinya atas akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti hak atas tanah atau satuan rumah susun dan dalam hal ini akta PPAT sebagaimana dijelaskan tersebut haruslah didasarkan kepada dilaksanakannya perbuatan hukum para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah PPAT yang terdiri dari sebagai berikut:[15]

a. Kegiatan jual beli;
b. Kegiatan tukar menukar;
c. Pelaksanaan hibah;
d. Pelaksanaan *inbreng* atau pemasukan ke dalam suatu perusahaan;
e. Pelaksanaan pembagian hak bersama;
f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas suatu obyek tanah hak milik;
g. Pemberian Hak Tanggungan;
h. Pemberian kuasa membebankan Hak tanggungan.

Dalam pelaksanaannya PPAT Sementara sering kali hanya mendapatkan pelatihan untuk menjadi PPAT namun tidak didasari pendidikan formal selayaknya yang terjadi pada PPAT Sementara. Adapun apabila cacat hukum tersebut dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan maka sejatinya suatu akta dapat dikatakan cacat secara hukum disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

a. PPAT bertindak diluar kewenangannya
b. Syarat formal tidak dipenuhi
c. Isi Akta yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan
d. Ketidakmampuan Pihak yang Berakad
e. Terdapat Unsur Penipuan

PPAT Sementara dalam beberapa kasus sering kali melanggar aturan sehingga mengakibatkan suatu akta yang dibuatnya dinyatakan sebagai akta yang cacat hukum. Beberapa contoh dari hal tersebut seperti dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.KPn. dimana dalam kasus tersebut inti permasalahannya adalah PPAT Sementara yang dalam hal ini camat tetap menerbitkan Akta Jual-Beli padahal pemilik sah dari sebidang tanah tersebut tidak tahu menahu mengenai jual beli tersebut. Selain itu salah satu contoh permasalahan yang berhubungan dengan camat sebagai PPAT Sementara adalah sebagaimana pada Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Kwg dimana dalam putusan tersebut permasalahan yang terjadi adalah PPAT Sementara yang dalam hal ini adalah juga camat membuat akta tanpa kehadiran pemilik tanah.

Bentuk pertanggung jawaban disini sendiri dituangkan dalam bentuk pemberian sanksi bagi PPAT Sementara yang dalam melaksanakan tugasnya melakukan pelanggaran. Beberapa jenis pelanggaran yang dapat dilakukan oleh PPAT apabila merujuk kepada Pasal 12 ayat (2) Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT dapat berupa pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, PPAT tersebut melakukan pelanggaran terhadap berbagai aturan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan juga melanggar kode etik.

Mengacu kepada Pasal 12 ayat (2) Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT maka terhadap akta cacat hukum yang dibuat oleh PPAT Sementara sejatinya dapat digolongkan sebagai

[15] Maroa MD, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Peralihan Hak Guna Bangunan,* Jurnal Yustisiabel, Vol.6, No.2, 2022, h.225.

pelanggaran namun jenis pelanggarannya disesuaikan dengan tindakan yang dilakukan oleh PPAT Sementara itu sendiri. Sebagai contoh bilamana PPAT Sementara membuat akta diluar kewenangannya tentu hal tersebut melanggar ketentuan berupa "melanggar ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan" dan bilamana dalam hal ini PPAT Sementara tersebut sebagai contoh membuat akta tanpa didasari kesepakatan para pihak tentu hal tersebut melanggar kewajiban yang di atur dalam Peraturan perundang-undangan khususnya dalam hal ini peraturan yang membahas mengenai syarat formal dari suatu akta PPAT.

Bilamana dalam pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT Sementara terjadi pelanggaran sebagaimana dijelaskan di atas maka sejatinya pengaturan dalam Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT telah mengakomodir penyelesaian hal tersebut. Dalam Pasal 13 Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT dijelaskan bahwa bilamana PPAT yang dalam hal ini PPAT Sementara juga termasuk di dalamnya melakukan pelanggaran maka atas PPAT tersebut diberikan sanksi yang dalam hal ini sanksi tersebut terdiri dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan juga pemberhentian dengan tidak hormat. Dengan kata lain dalam hal ini dapat dijelaskan bahwa bentuk pertanggung jawaban PPAT Sementara atas akta cacat hukum yang dibuatnya adalah berhubungan langsung dengan status PPAT yang melekat pada diri PPAT Sementara yang membuat akta cacat hukum tersebut.

Apabila mengacu kepada Lampiran II Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT sejatinya pelanggaran PPAT Sementara yang dalam hal ini berupa sanksi khususnya dalam hal ini sanksi pemberhentian tidak hormat terdiri dari sebagai berikut:[16]

a. PPAT membantu melakukan pemufakatan jahat sehingga atas hal tersebut memunculkan konflik atau permasalahan pertanahan.
b. PPAT membuat akta sebagai bentuk pelaksanaan pemufakatan jahat
c. PPAT melakukan pembuatan akta namun pembuatan akta tersebut berada diluar wilayah kerjanya.
d. PPAT memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta.
e. PPAT melanggar sumpah jabatan PPAT.
f. PPAT tidak menghadirkan sekurang-kurangnya 2 orang saksi dalam pembuatan akta.
g. PPAT membuat akta atas obyek yang masih terjadi di dalam sengketa.
h. PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan dalam hal ini berarti PPAT tersebut tidak pula memberikan penjelasan tentang isi akta kepada para pihak.
i. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang.
j. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.

PPAT Sementara yang dalam hal ini camat tetap menerbitkan Akta Jual-Beli padahal pemilik sah dari sebidang tanah tersebut tidak tahu menahu mengenai jual beli tersebut. Selain itu salah satu contoh permasalahan yang berhubungan dengan camat sebagai PPAT Sementara adalah sebagaimana pada Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Kwg dimana dalam putusan tersebut permasalahan yang terjadi adalah PPAT Sementara yang dalam hal ini adalah juga camat membuat akta tanpa kehadiran pemilik tanah maka sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT Sementara tersebut adalah pemberhentian dengan tidak hormat dikarenakan dalam hal ini yang terajadi adalah PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang.

Selain itu para pihak yang merasa dirugikan atas akta cacat yang dibuat oleh PPAT

[16] Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara dapat juga mengupayakan agar PPAT tersebut diberikan sanksi oleh Majelis Pembina dam Pengawas PPAT dan/atau IPPAT sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Pengawasan PPAT khususnya dalam ketentuan Pasal 12.

Selain itu sehubungan dengan pertanggung jawaban PPAT yang berupa pemberian sanksi tidak memberikan dampak secara langsung kepada para pihak yang dirugikan atas akta cacat hukum yang dibuat oleh PPAT Sementara maka dalam hal ini terdapat beberapa tindakan yang dapat dilakukan agar para pihak tersebut dapat mendapatkan dampak secara langsung. Hal-hal yang dapat dilakukan tersebut antara lain adalah dengan melakukan pelaporan atas dugaan pelanggaran oleh PPAT Sementara guna agar PPAT Sementara tersebut dapat segera mendapatkan sanksi atau dalam hal ini para pihak yang dirugikan dapat menggugat ke pengadilan guna dilakukannya pembatalan atas akta tersebut, pembatalan akta disini sangatlah mungkin untuk dilakukan mengingat dalam pelaksanaannya terdapat dasar dan juga yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat digunakan sebagai dasar untuk pembatalan akta tersebut.

4. Kesimpulan

Bahwa pertanggungjawaban PPAT Sementara atas akta cacat yang dibuatnya terkait dengan kewajiban menyusun akta sesuai peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini adalah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta mempertaruhkan jabatan yang dimilikinya. PPAT Sementara dapat dikenakan sanksi, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat, jika terbukti melakukan pelanggaran, termasuk yang terkait dengan pembuatan akta cacat hukum. Namun, sanksi ini tidak serta merta memberikan dampak langsung kepada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan memiliki dua opsi: melaporkan pelanggaran PPAT Sementara agar diberikan sanksi, atau menggugat ke pengadilan untuk membatalkan akta yang cacat, dengan menggunakan dasar hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang relevan.yang dikaji serta relevan dengan tujuan penelitian. Pada bagian Kesimpulan tidak boleh ada pembahasan baru atau komentar dari penulis. Dalam kesimpulan dapat dicantumkan rekomendasi penulis jika ada.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

BUKU

A'an Efendi dan Dyah Ochtorina Susanti. 2019. *Penelitian Hukum Doktrinal, Y*ogyakarta: Laksbang Justitia.

A'an Efendi dan Dyah Ochtorina Susanti. 2018. *Penelitian Hukum.* (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika.

AA Andi Prajitno. 2015. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia.* Surabaya: Perwira Media Nusantara.

Habib adjie. 2008. *Sanksi perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik.* Bandung: Refika Aditama.

Munir Fuady. 2017. *Perbuatan melawan Hukum pendekatan Kontemporer.* Bandung: Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Kencana.

Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu "Konsep Teoritis. Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta".* Jakarta: Rajagrafindo.

Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta PPAT.* Depok: Raja Grafindo Persada.
Sudikno Mertokusumo. 2004. *Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta:* Liberty.

JURNAL

Alinda SN. 2021. *Alih Fungsi Lahan dari Sawah Menjadi Perumahan di Kampung Gumuruh Desa Nagrak Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung.* Jurnal GEOAREA Jurnal Geografi. Vol.4. No.2.

Ammade dan Kamila. 2023. *Tantangan Dan hamabtan Dalam Upaya Penegakan Delapan Prinsip Moralitas Hukum Lon L. Fuller di Indonesia.* Nusantara: Jurnal Pendidikan. Seni. Sains dan Sosial Humaniora. Vol.1. No.02.

Aulia A. 2022. *Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum.* Jurnal Recital Review. Vol.4. No.1.

Avivah LN. Sutaryono S. 2022. Andari DW. *Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah*. Jurnal Tunas Agraria. Vol.5. No.3.

Cahyanni LD. 2022. Peran Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Klaten Terhadap Peningkatan Kepatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menjalankan Tugas Jabatan. Jurnal Hukum to-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat. Vol.8. No.3.

Damayanti Dwi. 2020. *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).* Lex Privatum. Vol.8. No.2.

Danter komang. Dantes. K.F. and Hadi. I.G.A. 2021. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*. Jurnal Pendidikan KewarganegaraanUndiksha. Vol.9. No.3.

Darwis MTS dan Mandjo. 2022. *Tanggung Jawab AJB Bumiputera Kepada Pemegang Polis Gagal Bayar Menurut Pasal Pasal 1365 KUHPerdata.* Aufklarung: Jurnal Pendidikan. Sosial dan Humaniora. Vol.2. No.4.

Dikrurahman. 2024. *Kepastian Hukum Terhadap Pengesahan Badan Hukum oleh Menteri Hukum RI*. Jurnal Action Research Literate. Vol.8. No.3.

Elizabeth dan Anggoro. Elizabeth. J. and Anggoro. T. 2022. Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt. G/2012/PT. TK). PALAR (Pakuan Law Review). Vol.8. No.1.

Faridah K dan Ismed. 2023. K*epastian Hukum dan Pengawasan Honorarium PPAT sebagai Upaya untuk Penyetaraan Pelayanan dan Mewujudkan Keadilan bagi Masyarakat.* Jurnal Perfecto : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2.

Holilah. 2021. Penerapan Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan Ppat. Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppat Sementara) Di Kabupaten Banyuasin. Jurnal Epertorium.

Indratanto dan Nurainun. 2020. *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.* Jurnal Ilmu Hukum. Vol.16. No.1.

Indriani F. 2024. *Akta Hibah dari PPAT Sementara Camat yang Dibuat Tanpa Kehadiran Para Pihak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1565 K/PDT/2023).* Jurnal UNES Law Review. Vol.6. No.4.

Iryadi I. *2023. Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara (Legal Certainty of The Position Sub-district Head as Temporaly Land Deed Officer). Jurnal* Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan. *Vol.11. No.1.*

Izzah. 2020. *Pertanggung Jawaban Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Jeneponto.* Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam. Vol.7. No.2.

Kaunang HA. 2020. *Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masarakat Pejalan Kaki dan Penyandang Cacat menurut Undnag-Undang Nomor 22 Tahun 2009.* Lex Et Societatis. Vol.7. No.11.

Komen dan Widjajanti. 2024. *Ketidaktepatan Penerapan Hukum Pidana Adat dalam Pasal 2 KUHP Baru: Perspektif Teori Kepastian Hukum.* Innovative: Journal Of Social Science Research. Vol.3. No.3.

Latjandu. 2024. *Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara Terhadap Akta Tanah.* Jurnal Lex Privatum. Vol.13. No.5.

Maharani IA. 2023. *Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Jurnal Konstruksi Hukum. Vol.4. No.3.

Maharani IA. 2023. *Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Jurnal Konstruksi Hukum. Vol.4. No.3.

Maroa MD. 2022. *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Peralihan Hak Guna Bangunan.* Jurnal Yustisiabel. Vol.6. No.2.

Murni. 2021. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah.* Jurnal Kajian pembaruan Hukum. Vol.1. No.1.

Nitiyudo. Nitiyudo S. *Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat Yang Berbasis Kepastian Hukum* (Doctoral dissertation. UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG).

Parameswari RC. 2024. *Pembagian Wilayah PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya Berkaitan dengan PP No. 37 Tahun 1998.* Jurnal UNES Law Review. Vol.6. No.3.

Pratama KJ dan Djajaputra. 2021. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Tim.* Jurnal Hukum Adigama. Vol.4. No.2.

Pravidjayanto MR. 2023. *Peran Bank Tanah Dalam Mengatasi Problematika Pengadaan Tanah*

Untuk Kepentingan Umum. Ma'mal : Jurnal Laboratorium Syariah dan Hukum. Vol.4. No.2.

Rahmadani. 2020. *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia.* Jurnal Recital Review. Vol.2. No.2.

Rahmadhani Febri. 2022. *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang telah di Waarmerking berdasarkan Peraturan perundang-undangan di Indonesia.* Recital Review. Vol.2. No.2.

Rahmadhani Febri. 2022. *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang telah di Waarmerking berdasarkan Peraturan perundang-undangan di Indonesia.* Recital Review. Vol.2. No.2.

Ramadhani Rahmat. 2019. *Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Jurnal Penelitian hukum De Jure. Vol.19. No.1.

Ramdhan Ahsanul. 2022. *Penertiban tanah terlantar dalam rangka penataan dan pemanfaatan tanah.* Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan. Vol.11. No.1.

Ramdhani Rahmat. 2021. *Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah.* SOSEK: Jurnal Ilmu Sosial dan Ekonomi. Vol.2. No.1.

Salamah Sania. *2022. Prinsip Kehati-hatian dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan 457 Pk/Pdt/2019). Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan. Vol.1. No.2.*

Salola MD. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460 K/PDT/2017).* Jurnal Indonesian Notary. Vol.3. No.3.

Sari AM. 2024. *Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID. B/2016/PN. SMG).* Jurnal Akta Notaris. Vol.3. No.1.

Sesaria dan Dewi. 2022. Faktor Umum Penyebab Kendala Bagi Camat Dalam Jabatannya Sebagai Ppat Sementara. Rechtstaat Nieuw Jurnal Ilmu Hukum. Vol.7. No.1.

Simanjuntak J. 2023. *Tinjauan Hukum Atas Kewenangan Kreditor Mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004*. Jurnal Honeste Vivere. Vol.33. No.1.

Sudikno Mertokusumo. 2004 *Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta:* Liberty.

Sulistiani. 2017. *Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap bank Di Dalam pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan.* Jurnal Akta. Vol.4. No.4.

Tampanguma CL. 2022. *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan.* Lex Privatum. Vol.9. No.11.

Tampanguma CL. 2022. *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan.*

Lex Privatum. Vol.9. No.11.

Tampubolon N. 2018. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Hal Menandatangani Akta Jual Beli (contoh Kasus Nomor Putusan 44/Pdt. g/2014/Pn Kwg). Jurnal Hukum Adigama. Vol.1. No.2.

Wibawa KCS. 2019. *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT*) dalam perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Crepido.* Vol.1. No.1.

Yoan Ricky. 2016. *Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Menjabat Lagi Terhadap Akta yang Dibuatnya.* Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan. Vol.6. No.2.

WEBSITE

Aalaw. "*Sistem Pendaftaran Tanah menurut UUPA"* diakses dari www.aa-lawoffice.com pada 25 September 2024. Pukul. 11:00 WIB.