

**URGENSI PENETAPAN LIMITASI WAKTU PEMERIKSAAN  
KESESUAIAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR  
PERTANAHAN SEBELUM PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT**

**Nurudin, SH.**

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

***Abstract***

*The purpose of this study was to determine and analyze the urgency of fixing the limitation of time checking the conformity certificate of land rights in the Land Office by PPAT, and to investigate and analyze the responsibilities of Officer of the Land Deed in deed without examination of conformity certificate at the Land Office. The method used is as a normative juridical research. Results of research and analysis conducted by researchers using the theory of Rule of Law and Accountability theory, it can be concluded that the examination certificate kesesuaaian the Land Office needed time restrictions in order to avoid mistakes PPAT the legal implications of the deed made. Examination certificate of conformity before the PPAT deed must be done in order to avoid transfer of rights is prohibited because it feared the certificate of the object does not match the physical data and juridical data, fake certificates, or rights to such land has been in place for sequestration.*

***Key words:*** *certificate of land, land office, PPAT*

**Abstrak**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis urgensi penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan oleh PPAT, serta untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta tanpa melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertanahan. Metode penelitian yang digunakan peneliti adalah secara Yuridis Normatif. Hasil penelitian dan analisis yang dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan teori Kepastian Hukum, dan teori Pertanggungjawaban, maka dapat disimpulkan bahwa pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada Kantor Pertanahan perlu dilakukan pembatasan waktunya agar PPAT terhindar dari kesalahan yang berimplikasi hukum terhadap akta yang dibuat. Pemeriksaan kesesuaian sertipikat sebelum melakukan pembuatan akta oleh PPAT wajib dilakukan agar tidak terjadi peralihan hak yang dilarang karena dikawatirkan

sertipikat terhadap objek tersebut tidak sesuai data fisik maupun data yuridis, sertifikat palsu, atau hak atas tanah tersebut telah di letakkan sita jaminan.

**Kata Kunci:** Sertipikat Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan, PPAT

## **Latar Belakang**

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia. Pemanfaatan dan penggunaan tanah ditujukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Indonesia dan asetnya perlu adanya pengaturan lebih lanjut serta secara khusus dibuat menjadi suatu peraturan perundang-undangan atau peraturan yang mampu mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut pemerintah telah membuat suatu undang-undang tentang Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA Nomor 5 tahun 1960 yang lahir pada tanggal 24 September 1960). Setelah adanya UUPA No. 5 Tahun 1960 dengan salah satu isinya adalah tata cara pembuatan sertipikat tanah di Indonesia, seperti dasar hukum pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, dan lain-lain supaya adanya penertiban penggunaan tanah. Setelah diundangkannya UUPA, maka selanjutnya diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Setelah

adanya Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah harus dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat secara dibawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan beberapa syarat sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.<sup>1</sup>

Adapun fungsi Akta PPAT dalam jual beli tanah, sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) secara tegas menjelaskan bahwa Akta PPAT hanyalah salah satu bukti dan tidak menyebutkan bahwa Akta tersebut adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertipikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya Akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>2</sup>

Tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh Negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia. Artinya Negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah dengan telah dilakukannya administrasi tanah

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Th 1998 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>2</sup> Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 79.

tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja. Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertipikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertipikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi guna pelaksanaan pendaftaran tanah, salah satunya adalah berupa pemeriksaan keabsahan akta dan catatan lain atas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli”.

Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat yang dimaksudkan pasal tersebut di atas dimaksudkan agar sebelum pemindahan/ peralihan hak atas tanah terjadi dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah atas tanah yang bersangkutan. Jika setelah dilakukan pemeriksaan ternyata diketahui terdapat catatan mengenai hal-hal tersebut di atas maka terhadap hak atas tanah tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran tanahnya secara tertulis. Secara filosofis dapat dipahami bahwa

penolakan ini ditujukan untuk melindungi kepentingan pembeli agar tidak sampai membeli tanah yang sedang bersengketa atau bermasalah.

Ketentuan yang serupa juga dipertegas kembali dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa:

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut dinyatakan bersih atau tidak ada pemblokiran maka secara otomatis akan memberikan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Kata “sebelum” pada kalimat *sebelum melaksanakan akta pemindahan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan*, dipahami oleh PPAT tidak secara tegas mengatur batas waktu kapan harus dilakukan pemeriksaan sertipikat.

Selanjutnya dalam prasurvey peneliti masih menemukan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang memiliki cacat hukum. Salah satunya adalah Akta Jual Beli Nomor: 508/Kec.Tumpang/2012. Akta PPAT tersebut mengandung cacat hukum, mengingat peralihan hak atas tanah melalui PPAT di atas tidak sempurna, karena melanggar ketentuan Pasal 97 ayat (1) tersebut dengan tidak melaksanakan pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan sebelum pembuatan akta oleh PPAT.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka masalah yang menjadi fokus pembahasan ini adalah sebagai berikut: *Pertama*, Apa urgensi penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan oleh PPAT? *Kedua*, Apa tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta tanpa melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertanahan?

Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk mengembangkan ilmu hukum terkait dengan paradigma “science is process”, yang dimana pelaksanaan penelitian ini secara umum bertujuan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya Hukum Pertanahan, yaitu mengenai urgensi penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan sebelum pembuatan akta oleh PPAT. Hasil diperolehnya gambaran secara lengkap tersebut, diharapkan dapat memberi sumbangan positif dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya bidang hukum maupun proses penegakan hukum. Sesuai dengan perumusan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penulisan tesis ini bertujuan: *Pertama*, untuk mengetahui dan menganalisis urgensi penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan oleh PPAT. *Kedua*, untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta tanpa melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan judul dan rumusan masalah, penelitian yang dilakukan termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.<sup>3</sup> Penelitian hukum normatif tersebut dilakukan dengan meneliti bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan dibidang agraria, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti, serta teori-teori hukum dan pendapat para sarjana.

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **A. Urgensi penetapan limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan oleh PPAT**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak

---

<sup>3</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 28.

yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Dalam pengalihan hak milik yang merupakan pelaksanaan dari perikatan yang dimaksud, timbul persoalan apakah antara perbuatan hukum lanjutan tersebut dan hubungan hukum yang menjadi dasarnya atau dengan kata lain apakah pengalihan itu tergantung pada alas haknya atautkah merupakan hal yang terpisah satu sama lainnya. Hubungan antara pengalihan dengan alas haknya ada dua ajaran yaitu ajaran abstrak dan ajaran kausal (sebab akibat).

Pengalihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli”.

Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat yang dimaksudkan pasal tersebut di atas dimaksudkan agar sebelum pemindahan/peralihan hak atas tanah terjadi dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah atas tanah yang bersangkutan. Jika setelah dilakukan pemeriksaan ternyata diketahui terdapat catatan mengenai hal-hal tersebut di atas maka terhadap hak atas tanah tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan akan

menolak permohonan pendaftaran tanahnya secara tertulis. Secara filosofis dapat dipahami bahwa penolakan ini ditujukan untuk melindungi kepentingan pembeli agar tidak sampai membeli tanah yang sedang bersengketa atau bermasalah.

Ketentuan yang serupa juga dipertegas kembali dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa:

“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Fungsi dari pemeriksaan kesesuaian sertipikat ke BPN adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut sudah dibebani dengan suatu hak tanggungan. Ketentuan mengenai pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak pembeli dapat terlindungi apabila ternyata sertipikat hak atas tanah dari penjual yang diserahkan kepada PPAT tersebut yang akan menjadi objek jual beli, data yang ada didalam sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertipikat yang akan menjadi objek jual beli tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari setiap Negara Hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila kata dan kalimat undang-undang tersusun sedemikian jelasnya sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda. Kepastian hukum memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Penegakan hukum itu sendiri merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas yang dikaitkan dengan kepastian hukum pemilikan tanah, kiranya unsur pertama dan kedua dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan titik tolak. Aturan yang konsisten dan dapat

diterapkan mengandung arti bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah supaya dilakukan secara sah serta pasti luasnya dan batas-batasnya sehingga mempunyai kepastian hukum. Aparat pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan (BPN) menerapkan aturan hukum yang berlaku secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.

Indikator adanya kepastian hukum di suatu negara itu sendiri adalah adanya perundang-undangan yang jelas dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya.<sup>4</sup> Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>5</sup>

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 UUPA menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertipikat.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada didalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya

---

<sup>4</sup> Abdul Rachmad Budiono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 22.

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai.<sup>6</sup>

Dalam kaitannya dengan penulisan tesis ini maka kepastian hukum yang dimaksudkan adalah kepastian hukum atas prosedural mengenai peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT. Agar mendapatkan kepastian hukum tentunya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara pasti sehingga nantinya dapat dijadikan alat bukti kepemilikan yang kuat atas bidang tanah tersebut.

Pemeriksaan kesesuaian sertipikat merupakan salah satu syarat dalam prosedur peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT. PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan objek peralihan hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Sebelum dibuat akta oleh PPAT, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian terhadap sertipikat yang akan dijadikan objek peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Kata “sebelum” pada kalimat *sebelum melaksanakan akta pemindahan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan*, dari bunyi pasal di atas dapat diketahui bahwa terdapat kekaburan norma (*vague norm*) dan tidak secara tegas mengatur batas waktu kapan harus dilakukan pemeriksaan sertipikat.

Ketentuan ini menjadi tidak jelas dan menjadikan multitafsir bagi para pelaksana ketentuan ini, khususnya PPAT sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah. Penafsiran batas waktu yang ditentukan dalam peraturan tersebut menjadi tidak jelas karena kata “sebelum” mempunyai makna yang sangat luas apabila tidak diberi batasan waktu yang jelas. Hal ini menjadi *problem* ketika

---

<sup>6</sup>*Ibid*,

masing-masing pihak menafsirkan lain dari ketentuan tersebut, karena kata “sebelum” dapat mencakup hari, minggu, bulan, bahkan tahun yang tidak terbatas. Pemahaman berikutnya adalah pengecekan atas sertipikat hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 97 (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tidak memiliki batas waktu /daluarsa.

Tentang limitasi/ batas waktu dari berlakunya pemeriksaan kesesuaian sertipikat menjadi sangat penting ketika dikemudian hari menjadi permasalahan antara para pihak yang menyangkut pula PPAT. Secara normatif kekaburan norma yang memungkinkan untuk ditafsirkan lain daripada maksud pembuat peraturan sangat penting dipertegas kembali pemaknaannya. Sehingga diharapkan ke depan dengan limitasi waktu yang tegas ketentuan semacam ini tidak lagi membuka peluang terjadinya kerugian bagi salah satu pihak penghadap yang bersangkutan serta memperkecil peluang terjadinya pelanggaran berat oleh PPAT akibat pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur.

Dengan ketentuan yang jelas mengenai limitasi/ batas waktu berlakunya pemeriksaan kesesuaian sertipikat, dikemudian hari diharapkan untuk menghindari permasalahan antara para pihak yang menyangkut pula PPAT. Dengan kejelasan ketentuan/ norma yang tidak dimungkinkan untuk ditafsirkan lain daripada maksud pembuat peraturan dalam pemaknaannya. Sehingga diharapkan ke depan dengan limitasi waktu yang tegas ketentuan semacam ini tidak lagi membuka peluang terjadinya kerugian bagi salah satu pihak penghadap yang bersangkutan serta memperkecil peluang terjadinya permasalahan antara para pihak yang menyangkut pula PPAT.

## **B. Tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta tanpa melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di kantor pertanahan**

Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan pelaksanaannya yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah membuat alat bukti berupa akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan. Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggungjawaban menjadi empat macam yaitu:<sup>7</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Sedangkan menurut Roscoe Pound pertanggungjawaban terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian atau yang merugikan (*injury*), baik oleh orang

---

<sup>7</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006), hlm. 140.

yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada dibawah kekuasaannya. Dalam ranah hukum perdata, Roscoe Pound menyatakan hukum melihat ada tiga pertanggungjawaban atas delik yaitu:<sup>8</sup>

- a. Pertanggungjawaban atas perugian yang disengaja;
- b. Pertanggungjawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
- c. Pertanggungjawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Jadi, pertanggungjawaban PPAT timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) PPAT, artinya untuk menetapkan seorang PPAT bersalah yang menyebabkan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, disyaratkan bilamana perbuatan melanggar hukum dari PPAT tersebut dapat dipertanggungjawabkan, dan pertanggungjawaban tersebut dapat dilihat dari sudut pandang administratif, keperdataan maupun dari sudut pandang hukum pidana.

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan. Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka bukan saja akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, tetapi juga akan menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 1998, ditegaskan bahwa: “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana

---

<sup>8</sup> Roscoe Pound, Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to The Philosophy of Law), terjemahan Mohammad Radjab, (Jakarta: 1996), hlm. 80.

tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah terjadi kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung kerugian yang akan diderita para pihak. Secara lebih terperinci produk akta PPAT yang menimbulkan masalah atau terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).

Pemeriksaan kesesuaian sertipikat ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli hak atas tanah yang dilarang karena ada sita jaminan terhadap obyek peralihan hak atau sertipikat palsu. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah dimana ternyata yang dijual bukan milik penjual yang berhak atau dilarang menurut peraturan perundang-undangan. Menurut Boedi Harsono, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>9</sup> Selain akan berpengaruh terhadap kekuatan pembuktian dari akta yang dibuat, bagi pihak pembeli terdapat resiko sertipikat terblokir atau sertipikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam kaitannya pada Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Cetakan ke-9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 507.

syarat formil dari prosedur sebelum pembuatan akta PPAT, yang apabila dilanggar oleh PPAT, maka akta PPAT itu hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang para pihak menandatangani, dan degradasi kekuatan bukti akta PPAT tersebut menjadi akta dibawah tangan sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, maka PPAT bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung jawab hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPerdara. Namun apabila karena degradasi kekuatan bukti menjadi akta dibawah tangan tersebut menimbulkan kerugian, sehingga salah satu pihak mendapatkan kerugian maka PPAT bersangkutan dapat digugat dengan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

### **1. Tanggungjawab PPAT secara administratif**

Menurut Penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, akan tetapi yang menjadi masalah adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang, mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan. Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, 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.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap 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 ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian 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* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan 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 Jo. Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006). Sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dari prosedur atau

tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

## **2. Tanggungjawab PPAT secara perdata**

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut dapat meneguhkan atau mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu:<sup>10</sup>

- a. Ganti rugi umum, yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Perbuatan melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 134.

rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.

- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal), maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata.

### **3. Tanggungjawab PPAT secara pidana**

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil 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. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada

jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
5. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Dalam perihal tidak sesuainya prosedur sebelum pembuatan akta oleh PPAT, dengan tidak dilakukannya pemeriksaan kesesuaian sertipikat ke kantor BPN tidak mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi akta palsu, dan PPAT dalam kualifikasinya tidak membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan, melakukan pemalsuan terhadap akta otentik, mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik dan membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan sesuai ketentuan pidana yang telah disebutkan diatas.

Perbuatan tidak sesuainya prosedur sebelum pembuatan akta oleh PPAT, dengan tidak dilakukannya pengecekan sertipikat ke kantor BPN hanya

---

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 76.

membuat kekuatan akta tersebut menjadi kekuatan akta dibawah tangan yang bukan lagi akta otentik karena tidak sesuai prosedural yang harus dilakukan oleh PPAT. Berdasarkan uraian di atas, maka seorang PPAT tidak dapat dikenakan pidana apabila hanya mengenai tidak dilakukannya pengecekan sertipikat di kantor BPN sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

## **Simpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: *Pertama*, Berdasarkan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Kata “sebelum” pada kalimat *sebelum melaksanakan akta pemindahan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan...*, dari bunyi pasal di atas dapat diketahui bahwa tidak secara tegas mengatur batas waktu kapan harus dilakukan pemeriksaan sertipikat. Ketentuan ini menjadi tidak jelas dan menjadikan multitafsir bagi para pelaksana ketentuan ini, khususnya PPAT sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah. Tentang limitasi/ batas waktu dari berlakunya pemeriksaan kesesuaian sertipikat menjadi sangat penting ketika dikemudian hari menjadi permasalahan antara para pihak yang menyangkut pula PPAT sehingga membuka peluang terjadinya kerugian bagi salah satu pihak penghadap yang bersangkutan serta memperkecil peluang terjadinya pelanggaran oleh PPAT akibat pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur.

*Kedua*, Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta peralihan hak yang sebelumnya tidak dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertanahan mengakibatkan akta menjadi cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta, dalam hal ini PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban yaitu: Tanggungjawab Administratif PPAT yang bersangkutan dapat dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari

jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya. Tanggungjawab Perdata apabila akta PPAT yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Tanggungjawab Pidana dalam perihal tidak sesuai prosedur sebelum pembuatan akta oleh PPAT, dengan tidak dilakukannya pengecekan sertipikat ke kantor BPN tidak mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi akta palsu, karena tidak memenuhi unsur-unsur pemalsuan dalam tindak pidana. Maka seorang PPAT tidak dapat dikenakan pidana apabila hanya mengenai tidak dilakukannya pengecekan sertipikat di kantor BPN sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Budiono, Abdul Rachmad. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Fuady, Munir. *Perbuatan melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hans Kelsen. *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien. Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Cetakan ke-9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Pound, Roscoe. *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to The Philosophy of Law)*, terjemahan Mohammad Radjab. Jakarta: 1996.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.