

## Batas Tanggung Jawab PPAT: Putusan PN Sukabumi 42/2024

**Mutiara Shabren \*, Rini Irianti Sundary**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

mutiarashabreen97318@gmail.com, rinisundary@gmail.com

**Abstract.** Land Deed Officials (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) are authorized to draw up authentic deeds as the legal basis for the registration of transfers of land rights pursuant to Government Regulation Number 24 of 2016 in conjunction with Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. In practice, the preparation of land sale and purchase deeds may involve administrative errors that potentially lead to legal disputes, as illustrated in District Court Decision Number 42/Pdt.G/2024/PN.Skb. This study aims to analyze the legal consequences of administrative errors in the preparation of land sale and purchase deeds and to examine the limits of PPAT's legal liability for such errors. This research employs a normative juridical method using statutory and case approaches. The results show that administrative errors generally concern formal and procedural aspects and do not automatically invalidate the underlying land sale and purchase transaction. The legal liability of PPAT is limited to errors committed within the scope of their authority and supervision. In the examined case, the administrative error was committed by a PPAT staff member without the knowledge or intent of the PPAT. Therefore, the PPAT cannot be held legally liable, provided that the PPAT has acted in good faith and in accordance with the principle of prudence.

**Keywords:** *Land Deed Official (PPAT), Administrative Error, Land Sale and Purchase Deed.*

**Abstrak.** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam praktik, pembuatan akta jual beli tanah tidak jarang mengandung kesalahan administratif yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari kesalahan administratif dalam pembuatan akta jual beli tanah serta mengkaji batas tanggung jawab hukum PPAT atas kesalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesalahan administratif pada umumnya berkaitan dengan aspek formal dan prosedural serta tidak serta-merta mengakibatkan batalnya perbuatan hukum jual beli tanah. Tanggung jawab hukum PPAT terbatas pada kesalahan yang dilakukan dalam lingkup kewenangan dan pengawasannya. Dalam perkara yang dikaji, kesalahan administratif dilakukan oleh staf PPAT tanpa sepengetahuan dan kehendak PPAT, sehingga PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum sepanjang bertindak dengan itikad baik dan prinsip kehati-hatian.

**Kata Kunci:** *PPAT, Kesalahan Administratif, Akta Jual Beli Tanah.*

## A. Pendahuluan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kedudukan PPAT menjadi sangat strategis dalam sistem hukum pertanahan nasional karena akta yang dibuatnya berfungsi sebagai alat bukti otentik sekaligus sebagai dasar yuridis dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam konteks ini, akta PPAT tidak hanya memiliki nilai pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga berperan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban administrasi pertanahan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Pentingnya peran PPAT menuntut pelaksanaan kewenangan jabatan yang cermat, profesional, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, setiap kesalahan dalam pembuatan akta, baik yang bersifat administratif maupun substantif, berpotensi menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak serta menciptakan ketidakpastian hukum dalam praktik pertanahan.

Dalam praktiknya, pelaksanaan tugas PPAT tidak selalu berjalan tanpa hambatan. Berbagai persoalan kerap muncul, salah satunya berupa kesalahan administratif dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah. Kesalahan administratif tersebut umumnya berkaitan dengan aspek formal dan teknis, seperti kekeliruan pencantuman identitas para pihak, kesalahan penulisan nomor sertifikat hak atas tanah, ketidaksesuaian data yuridis dan data fisik tanah, maupun kesalahan pengetikan lainnya. Meskipun secara sepintas kesalahan administratif tampak sebagai kekeliruan yang sederhana, dalam praktiknya kesalahan tersebut sering kali menjadi pemicu sengketa dan menimbulkan perdebatan mengenai keabsahan akta serta tanggung jawab hukum PPAT sebagai pejabat pembuat akta.

Permasalahan hukum menjadi semakin kompleks ketika kesalahan administratif tersebut tidak dilakukan secara langsung oleh PPAT, melainkan oleh staf atau pegawai yang bekerja di bawah pengawasan PPAT. Dalam kondisi demikian, timbul persoalan mengenai batas pertanggungjawaban hukum PPAT atas perbuatan pihak lain yang secara struktural berada dalam lingkup kantor PPAT. Di satu sisi, PPAT sebagai pejabat umum tetap dipandang sebagai pihak yang bertanggung jawab atas akta yang ditandatanganinya. Namun di sisi lain, tidak semua kesalahan administratif dapat serta-merta dibebankan sebagai kesalahan pribadi PPAT, terutama apabila kesalahan tersebut tidak berkaitan dengan substansi perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Perbedaan antara kesalahan administratif dan kesalahan substantif menjadi aspek penting dalam menentukan akibat hukum terhadap akta PPAT. Kesalahan substantif berkaitan dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang apabila tidak terpenuhi dapat berakibat batal atau batal demi hukum. Sebaliknya, kesalahan administratif pada prinsipnya tidak selalu memengaruhi sah atau tidaknya perjanjian, sepanjang kehendak para pihak terpenuhi dan objek perjanjian dapat ditentukan secara jelas. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang cermat untuk menilai apakah suatu kesalahan administratif dapat dijadikan dasar untuk membatalkan akta atau menuntut pertanggungjawaban hukum PPAT.

Persoalan tersebut tercermin secara konkret dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb. Dalam perkara tersebut, sengketa bermula dari adanya kesalahan pencantuman nomor sertifikat hak atas tanah dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Para pihak kemudian mempersoalkan keabsahan akta serta menuntut pertanggungjawaban hukum PPAT atas kesalahan tersebut. Majelis hakim dalam putusnya menilai bahwa kesalahan yang terjadi merupakan kesalahan administratif yang bersifat teknis dan dilakukan oleh staf PPAT, serta tidak memengaruhi terpenuhinya syarat sah perjanjian jual beli tanah. Oleh karena itu, akta tetap dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

Putusan tersebut menunjukkan adanya pendekatan yang lebih proporsional dalam menilai tanggung jawab hukum PPAT, di mana pertanggungjawaban tidak diterapkan secara mutlak, melainkan dibatasi sesuai dengan lingkup kewenangan dan tingkat kesalahan yang terjadi. Di sisi lain, putusan ini juga membuka ruang diskusi mengenai konsistensi penerapan teori kewenangan, kepastian hukum, dan tanggung jawab hukum dalam praktik peradilan perdata, khususnya yang berkaitan dengan akta otentik dan jabatan PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini bertujuan untuk menganalisis kualifikasi kesalahan administratif dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah serta akibat hukum yang ditimbulkannya terhadap keabsahan akta dan pertanggungjawaban hukum PPAT, dengan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb sebagai studi kasus. Analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai batas-batas tanggung jawab PPAT dalam menjalankan kewenangannya, sekaligus menjadi kontribusi akademik dalam upaya memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia.

## **B. Metode**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum, asas-asas hukum, dan kaidah-kaidah hukum positif yang mengatur kewenangan serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena fokus penelitian ini adalah mengkaji akibat hukum kesalahan administratif dalam akta PPAT serta batas pertanggungjawaban hukum PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bukan meneliti perilaku masyarakat atau data empiris di lapangan.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis. Aspek deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis pengaturan hukum mengenai kedudukan, kewenangan, dan tanggung jawab PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli tanah. Sementara itu, aspek analitis diarahkan untuk menganalisis secara mendalam kualifikasi kesalahan administratif dalam akta PPAT serta akibat hukumnya terhadap keabsahan akta dan pertanggungjawaban PPAT, dengan menelaah Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb sebagai studi kasus.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi beberapa pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pendekatan ini digunakan untuk memahami kerangka normatif yang mengatur kewenangan dan kewajiban PPAT.

Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti konsep kewenangan, kesalahan administratif, akta otentik, kepastian hukum, serta tanggung jawab hukum PPAT. Pendekatan ini penting untuk membangun landasan teoritis dalam menilai apakah suatu kesalahan administratif dapat menimbulkan akibat hukum tertentu terhadap akta maupun terhadap PPAT sebagai pejabat umum. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb. Pendekatan ini digunakan untuk memahami bagaimana norma-norma hukum dan teori hukum diterapkan oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa yang timbul akibat kesalahan administratif dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah, sekaligus menilai konsistensi putusan tersebut dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas tiga jenis. Pertama, bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan serta putusan pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb. Bahan hukum primer ini menjadi dasar utama dalam menganalisis kualifikasi kesalahan administratif dan pertanggungjawaban hukum PPAT. Kedua, bahan hukum sekunder, yang meliputi buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum yang membahas hukum pertanahan, hukum perdata, jabatan PPAT, serta teori kewenangan dan tanggung jawab hukum. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan penjelasan, penafsiran, dan penguatan terhadap bahan hukum primer. Ketiga, bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum, yang digunakan untuk membantu memahami istilah-istilah hukum dan konsep-konsep teknis dalam penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menafsirkan dan mengaitkan bahan hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis dan logis. Tahapan analisis meliputi

penafsiran norma hukum yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab PPAT, analisis perbedaan antara kesalahan administratif dan kesalahan substantif dalam pembuatan akta, serta analisis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam putusan pengadilan yang dijadikan objek penelitian. Hasil analisis tersebut kemudian disusun secara argumentatif untuk menjawab permasalahan penelitian.

Secara keseluruhan, metode penelitian ini dirancang untuk menghasilkan analisis yang komprehensif mengenai akibat hukum kesalahan administratif dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah serta batas pertanggungjawaban hukum PPAT. Melalui pendekatan yuridis normatif yang dipadukan dengan analisis kasus konkret, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik dalam memperjelas penerapan hukum pertanahan serta memperkuat kepastian hukum dalam praktik pembuatan akta oleh PPAT.

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Kualifikasi Akibat Hukum Kesalahan Administratif dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 2016 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Perkara yang diputus dalam Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb berawal dari adanya ketidaksesuaian data dalam Akta Jual Beli Nomor 91/2024 yang dibuat pada tanggal 22 Mei 2024. Dalam perjanjian jual beli sebelumnya, yaitu Perjanjian Jual Beli Nomor KL/1/014/2024 tanggal 28 Mei 2024, secara jelas disebutkan bahwa objek transaksi adalah rumah tipe 55/99 dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00445. Namun, ketika akta jual beli dibuat oleh PPAT D.F., S.H., M.Kn., justru tercantum nomor sertipikat yang berbeda, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00447.

Untuk menilai akibat hukum dari kekeliruan tersebut, penting terlebih dahulu membedakan antara kesalahan administratif dan kesalahan substantif sebagaimana dikenal dalam hukum agraria dan hukum perjanjian. Kesalahan administratif pada dasarnya merupakan kekeliruan yang terjadi dalam aspek teknis atau prosedural pelaksanaan kewenangan pejabat, misalnya terkait penulisan data, kelengkapan dokumen, atau ketepatan administratif dalam pembuatan akta. Kesalahan jenis ini tidak menyentuh inti atau substansi dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Sebaliknya, kesalahan substantif berkaitan langsung dengan terpenuhinya atau tidaknya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, kesalahan pencantuman nomor sertipikat dalam perkara ini terjadi pada tahap administrasi internal kantor PPAT dan dilakukan oleh staf PPAT, yaitu H.A., S.Sy. Kesalahan tersebut tidak bersumber dari kehendak atau kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi. Baik pembeli, Ny. S, maupun penjual, PT KDP, sejak awal telah sepakat mengenai objek jual beli, yakni rumah tipe 55/99 yang berlokasi di Perumahan Griya Sartika, Jalan Sejahtera, Kelurahan Dayeuhluhur, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi. Objek tersebut dapat diidentifikasi secara jelas, baik secara fisik maupun berdasarkan spesifikasi yang tercantum dalam perjanjian awal. Selain itu, seluruh syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara juga telah terpenuhi.

Para pihak memberikan persetujuan secara bebas, memiliki kecakapan hukum, objek perjanjian bersifat tertentu dan dapat ditentukan, serta causa perjanjian tidak bertentangan dengan hukum. Kesalahan administratif berupa kekeliruan penulisan nomor sertipikat tidak menghapus terpenuhinya unsur-unsur tersebut. Bahkan, dari sisi pelaksanaan perjanjian, transaksi jual beli telah berjalan sebagaimana mestinya. Pembeli telah melunasi pembayaran sebesar Rp562.084.161,00 termasuk pajak dan biaya administrasi, sementara penjual telah menyerahkan objek rumah kepada pembeli. Dengan demikian, prestasi masing-masing pihak telah dilaksanakan secara penuh. Berdasarkan kondisi tersebut, kesalahan pencantuman nomor sertipikat dalam Akta Jual Beli Nomor 91/2024 secara yuridis lebih tepat dikualifikasikan sebagai kesalahan administratif, bukan kesalahan substantif. Kesalahan ini berada dalam ranah teknis pembuatan akta dan tidak memengaruhi esensi perbuatan hukum jual beli yang telah disepakati dan dijalankan oleh para pihak dengan itikad baik.

Perkara ini menunjukkan adanya perbedaan pendekatan antara Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Bandung dalam menilai akibat hukum kesalahan administratif tersebut. Pengadilan Negeri Sukabumi, dalam putusannya tanggal 17 Juni 2025, mengambil pendekatan yang

cenderung formalistis dengan menyatakan bahwa kesalahan pencantuman nomor sertifikat merupakan cacat serius yang menyebabkan akta jual beli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pertimbangan ini didasarkan pada pandangan bahwa ketidaksesuaian data sertifikat berpotensi menghambat proses pendaftaran peralihan hak dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Apabila ditinjau dari teori kepastian hukum, pendekatan tersebut memiliki kelemahan mendasar. Pengadilan Negeri tidak secara tegas membedakan antara kesalahan administratif dan cacat hukum yang bersifat substantif. Kesalahan administratif diperlakukan seolah-olah sama dengan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, padahal kedua hal tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Selain itu, pendekatan yang terlalu menekankan aspek formal akta juga mengabaikan doktrin mengenai kekuatan pembuktian akta otentik yang mencakup aspek lahiriah, formil, dan materiil. Kesalahan pada salah satu aspek tidak serta-merta menghilangkan kekuatan pembuktian pada aspek lainnya. Prinsip itikad baik para pihak, yang merupakan elemen penting dalam hukum perjanjian, juga kurang mendapat perhatian.

Sebaliknya, Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusan Nomor 439/PDT/2025/PT BDG tanggal 21 Agustus 2025 menerapkan pendekatan yang lebih substantif dan berorientasi pada kepastian hukum. Majelis hakim tingkat banding menilai bahwa perbedaan nomor sertifikat tersebut merupakan kesalahan administratif yang tidak menghilangkan terpenuhinya syarat sah perjanjian dan tidak membatalkan perbuatan hukum jual beli yang telah terjadi. Pendekatan ini sejalan dengan teori kewenangan PPAT, di mana PPAT menjalankan kewenangan atribusi dalam aspek formal pembuatan akta, sedangkan kebenaran materiil bersumber dari keterangan dan kehendak para pihak. Selain itu, pendekatan ini juga sejalan dengan teori pertanggungjawaban yang bersifat terbatas, yang menempatkan tanggung jawab PPAT pada lingkup formal pelaksanaan kewenangannya.

Dalam konteks hukum agraria, kesalahan administratif dalam pembuatan akta pada prinsipnya tidak diselesaikan melalui pembatalan akta, melainkan melalui mekanisme pemulihan hukum berupa pembetulan akta. PP Nomor 24 Tahun 2016 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 membuka ruang untuk dilakukan pembetulan atau addendum akta oleh PPAT dengan persetujuan para pihak, klarifikasi data melalui Kantor Pertanahan, serta penerapan prinsip kebenaran materiil dalam pendaftaran tanah. Mekanisme ini lebih proporsional dan sejalan dengan tujuan hukum agraria nasional yang menekankan kepastian hukum dan kemanfaatan, dibandingkan pembatalan akta secara keseluruhan yang justru berpotensi merugikan pihak-pihak yang beritikad baik.

Perbedaan putusan antara Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Bandung membawa implikasi penting bagi kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung memberikan perlindungan hukum yang lebih seimbang bagi para pihak, memperjelas batas tanggung jawab PPAT dan stafnya, serta menjaga efektivitas sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen utama kepastian hukum. Dengan demikian, kesalahan pencantuman nomor sertifikat dalam Akta Jual Beli Nomor 91/2024 seharusnya dipahami sebagai kesalahan administratif yang tidak berakibat pada pembatalan akta, sebagaimana tercermin dalam pendekatan yang lebih adil, proporsional, dan berorientasi pada kepastian hukum.

### **Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb**

Pertanggungjawaban hukum pada dasarnya tidak dapat dilekatkan secara otomatis pada setiap kesalahan yang muncul dalam suatu perbuatan hukum. Dalam kerangka teori pertanggungjawaban hukum yang telah diuraikan sebelumnya, suatu tanggung jawab baru dapat dibebankan apabila terdapat unsur kesalahan, baik yang bersifat kesengajaan (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*). Dalam konteks jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bentuk pertanggungjawaban yang dimungkinkan mencakup pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana. Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb menghadirkan persoalan mengenai kesalahan pencantuman nomor sertifikat hak atas tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 91/2024, sehingga perlu dianalisis secara cermat apakah kesalahan tersebut dapat dibebankan kepada PPAT D.F., S.H., M.Kn., atau justru berasal dari pihak lain di luar lingkup tanggung jawab langsung PPAT.

Dari perspektif pertanggungjawaban perdata, hukum Indonesia mendasarkan konsep perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang mensyaratkan adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Dalam perkara ini, fakta persidangan menunjukkan adanya pencantuman nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan yang

tidak sesuai, yakni tercantumnya SHGB Nomor 00447, padahal yang seharusnya dicantumkan adalah SHGB Nomor 00445. Kesalahan tersebut berdampak nyata pada terhambatnya proses balik nama dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, Ny. S. Namun, titik krusial dalam perkara ini terletak pada unsur kesalahan. Berdasarkan keterangan yang terungkap di persidangan, kesalahan pencantuman tersebut tidak dilakukan secara langsung oleh PPAT, melainkan oleh staf PPAT bernama H.A., S.Sy. dalam proses administrasi internal kantor. Bahkan, staf tersebut terbukti melakukan perbuatan melawan hukum lain, seperti pemalsuan tanda tangan PPAT dan penggelapan dana pajak.

Dalam kondisi demikian, penerapan prinsip liability based on fault terhadap PPAT menjadi sulit dibenarkan. Tidak ditemukan adanya niat jahat maupun kelalaian dari PPAT yang secara langsung menyebabkan terjadinya kesalahan administratif tersebut. Meskipun Pasal 1367 KUHPerdara mengenal konsep tanggung jawab atas perbuatan orang lain atau vicarious liability, ketentuan ini tidak bersifat mutlak. Majikan masih dimungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab apabila dapat membuktikan telah melakukan pengawasan yang patut dan bahwa perbuatan bawahan dilakukan di luar pengetahuan serta kendalanya. Dalam perkara ini, sikap PPAT yang segera melaporkan perbuatan staf kepada pihak kepolisian dan tidak memperoleh keuntungan apa pun dari perbuatan melawan hukum tersebut menunjukkan adanya itikad baik. Dengan demikian, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian lebih tepat dikaitkan dengan tindakan staf PPAT, bukan dengan perbuatan PPAT itu sendiri. Oleh karena itu, unsur kesalahan sebagai dasar pertanggungjawaban perdata tidak terpenuhi pada diri PPAT, sejalan dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Sukabumi yang tidak membebaskan tanggung jawab perdata kepada PPAT.

Selain pertanggungjawaban perdata, aspek pertanggungjawaban administratif juga perlu dicermati. Tanggung jawab administratif PPAT berkaitan erat dengan pelaksanaan kewenangan jabatan sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016. Pelanggaran administratif pada umumnya muncul apabila PPAT melanggar prosedur pembuatan akta, melampaui kewenangan, atau lalai dalam menjalankan kewajiban administratifnya. Namun, berdasarkan fakta persidangan, tidak ditemukan bukti bahwa PPAT mengabaikan kewajiban pokoknya, seperti memeriksa identitas para pihak, keabsahan sertifikat, status sengketa tanah, maupun memastikan kehadiran dan pemahaman para pihak terhadap isi akta. Kesalahan pencantuman nomor sertifikat terjadi pada tahap administrasi internal yang dikerjakan oleh staf, bukan pada tahap pemeriksaan substansi yang menjadi tanggung jawab langsung PPAT. Meski demikian, dalam kerangka pembinaan jabatan, PPAT tetap memiliki kewajiban melakukan pengawasan terhadap sistem kerja internal kantornya. Oleh karena itu, meskipun perbuatan staf dilakukan dengan cara melawan hukum dan sulit dideteksi, PPAT tetap dimungkinkan untuk dikenakan sanksi administratif ringan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PP Nomor 37 Tahun 1998. Sanksi semacam ini tidak dimaksudkan sebagai pengakuan adanya kesalahan substantif PPAT, melainkan lebih sebagai langkah preventif untuk memperbaiki tata kelola dan meningkatkan pengawasan internal.

Dari sisi pertanggungjawaban pidana, prinsip yang berlaku adalah bahwa tanggung jawab pidana hanya dapat dibebankan apabila seseorang secara langsung memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHP. Dalam perkara ini, perbuatan pidana berupa pemalsuan tanda tangan dan penggelapan dana pajak terbukti dilakukan oleh staf PPAT, bukan oleh PPAT itu sendiri. Tidak terdapat bukti yang menunjukkan bahwa PPAT mengetahui, menyetujui, atau turut serta dalam perbuatan pidana tersebut. Sebaliknya, tindakan PPAT yang melaporkan perbuatan staf kepada aparat penegak hukum justru mencerminkan sikap kooperatif dan itikad baik. Sejalan dengan teori pertanggungjawaban individu menurut Hans Kelsen, tanggung jawab pidana bersifat personal dan hanya dapat dibebankan kepada pihak yang secara langsung melakukan tindak pidana. Dengan demikian, tanggung jawab pidana sepenuhnya berada pada staf PPAT H.A., S.Sy., bukan pada PPAT D.F., S.H., M.Kn. Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban hukum PPAT dalam Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb perlu ditempatkan secara proporsional. PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana atas kesalahan yang terjadi, namun tetap dimungkinkan adanya pertanggungjawaban administratif ringan sebagai bagian dari pembinaan jabatan dan upaya memperkuat sistem pengawasan internal.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kesalahan

pencantuman nomor sertifikat dalam Akta Jual Beli Nomor 91/2024 sebagaimana diperiksa dalam Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb merupakan kesalahan administratif yang tidak menyentuh substansi perjanjian jual beli dan tidak menghilangkan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Perbedaan penilaian antara Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Bandung menunjukkan adanya perbedaan pendekatan antara formalisme hukum dan pendekatan substantif yang berorientasi pada kepastian hukum serta perlindungan terhadap para pihak yang beritikad baik.

Oleh karena itu, pertanggungjawaban hukum PPAT dalam perkara ini tidak dapat serta-merta dibebankan secara perdata maupun pidana karena tidak terbukti adanya kesalahan, kelalaian, atau keterlibatan langsung PPAT dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh stafnya. Namun demikian, dalam kerangka pembinaan jabatan dan penguatan tata kelola administrasi, PPAT tetap dimungkinkan untuk dikenakan pertanggungjawaban administratif yang bersifat ringan. Dengan demikian, pendekatan yang menempatkan kesalahan administratif secara proporsional sebagaimana diterapkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung lebih mencerminkan prinsip kepastian hukum, keadilan substantif, dan tujuan hukum agraria nasional.

### Ucapan Terimakasih

Alhamdulillahirabbil ‘ālamīn, penulis memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan artikel ini dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri teladan bagi umat manusia.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada Ibu Dr. Hj. Rini Irianti Sundary, S.H., M.Hum. selaku pembimbing, yang telah memberikan arahan, koreksi, serta masukan yang konstruktif selama proses penyusunan artikel ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada kedua orang tua tercinta, Ibunda Sulaidah dan Ayahanda Asep Ruslan Taufeeq atas doa, perhatian, serta dukungan moril dan materiil yang senantiasa menguatkan penulis dalam menyelesaikan karya ini. Selain itu, penulis turut menyampaikan apresiasi kepada seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga artikel ini dapat tersusun sebagaimana mestinya. Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum.

### Daftar Pustaka

- Adellia Annisa Bahri, & Frency Siska. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77–82. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4996>
- Adjie, H. (2008). *Hukum notaris Indonesia*. Refika Aditama.
- Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan dibatalkannya akta jual beli. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1).
- Bilbina, P. A., Cherieshta, J., & Rasji. (2024). Konsep tanggung jawab dalam perspektif filsafat hukum. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(8).
- Elis Rusnita, & Frency Siska. (2025). Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bandar Udara dalam Perspektif Hukum. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 137–144. <https://doi.org/10.29313/jrih.v5i2.8485>
- Hadjon, P. M. (2015). *Pengantar hukum administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Indroharto. (2004). *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Pustaka Sinar Harapan.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

Kelsen, H. (2007). *General theory of law and state* (Somardi, Trans.). Bee Media Indonesia.

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 42/Pdt.G/2024/PN.Skb.*

Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif regulasi, wewenang, dan sifat akta.* Kencana Prenadamedia Group.

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,*

Shafa Nabila, A., & Adnan, H. (n.d.). *Implikasi Hukum terhadap Influencer Muslim yang Tidak Membayar Pajak Penghasilan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.* Retrieved <https://journal.sbpublisher.com/index.php/loi>

Yunarko, B. (2013). Kedudukan jabatan dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara. *Perspektif*, 18(3).