

## **BAB III**

### **BENTUK TANGGUNGJUGAT PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG IDENTITAS PEMBELINYA MASIH DIKOSONGKAN**

#### **3.1. Tanggungugat PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya**

Secara umum dalam terjadinya proses jual beli diawali dari suatu perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih menurut Doktrin pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan bahkan dapat dikatakan sebagai sumber pada umumnya dari perikatan. Perjanjian menurut Herlien Budiono adalah “perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.”

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Pengaturan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 – Pasal 1337 BW, Bagian Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan- perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Kata tanggung gugat banyak disamaartikan dengan tanggung jawab namun sebenarnya dapat dibedakan antara tanggung jawab yang bersifat umum

*responsibility* dan tanggung jawab hukum *liability*, dapat juga dilihat dalam kamus hukum yaitu Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* membedakan kedua kata tersebut. Tanggung jawab disebut *responsibility* sedangkan tanggung gugat disebut juga *liability*. *Liability* diartikan sebagai *condition of being responsible for a a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future* (kondisi yang bertanggung jawab atas kemungkinan, kerugian, hukuman, kejahatan, biaya atau beban yang mungkin atau aktual, kondisi yang menciptakan kewajiban untuk melakukan segera atau di masa depan).<sup>66</sup>

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).<sup>67</sup> Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undangundang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. 14 Selain itu, kegagalan untuk melakukan kehatihatian yang

---

<sup>66</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary, Centennical Fifth Edition*, West Publishing Co, St. Paul, Minn, 1968, hal 13

<sup>67</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum* Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hal.61.

diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Tanggung Jawab Hukum merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya sedangkan tanggung gugat (*liability/aansprakelijkheid*) merupakan bentuk spesifik dari tanggungjawab. Pengertian tanggung gugat

merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi/ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum.<sup>68</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai lembaga negara yang independen adalah subyek hukum, sebagai pendukung hak dan kewajiban hukum, yang memiliki kedudukan hukum yaitu sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah yang melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Sebagai subyek hukum Notaris dapat melakukan perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang ada relevansinya dengan hukum atau perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>4</sup> Seperti halnya Notaris sebagai

---

<sup>68</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2009, hal. 258

pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.<sup>5</sup>Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Keberadaan Notaris/PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Karena Notaris/PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau politik.

Untuk membuat akta otentik ini lah dibutuhkan jasa dari Notaris/PPAT, sehingga akta otentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>6</sup>Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Akta Notaris/PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat

dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT ini tidak boleh dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Notaris/PPAT. Akta Notaris/PPAT merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat sahnya suatu perjanjian wajib untuk dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Notaris/PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Dengan demikian, setiap bentuk dari perbuatan hukum, secara pasti akan menimbulkan akibat hukum baik yang positif maupun yang negatif. Akibat hukum yang negatif memiliki relevansi dengan tanggung-gugat karena dapat memunculkan tuntutan dari pihak yang terkena akibat hukum yang negatif yang biasa menimbulkan kerugian dari pihak tersebut.

Tanggung jawab notaris di dalam UUJN dimaksudkan sebagai keterikatan notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas

dan kewajibannya, dalam pengertian bahwa semua perbuatan notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.<sup>69</sup>

Sedangkan tanggung gugat PPAT timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrehtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian sedangkan pelakunya bersalah (*schuld*) maka orang itu harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut.<sup>70</sup>

PPAT juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka PPAT tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga PPAT akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Notaris itu sendiri. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggung jawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, dan pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau

---

<sup>69</sup> Ghansham Anand, “*Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Dan Batas Tanggung Gugatnya*”, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2013

<sup>70</sup> J. H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, hal. 118.

kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik atau penghadap itu sendiri.<sup>71</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa aspek material suatu akta notaris adalah kepastian tentang materi suatu akta, yaitu apa yang dituangkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pihak yang mendapat hak dan berlaku untuk umum. Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris harus memiliki unsur kebenaran terhadap apa yang tercantum dalam akta. Jika keterangan/pernyataan para penghadap tersebut tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak itu sendiri. Dengan demikian, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai alat bukti yang sah untuk atau di antara para pihak, para ahli waris, dan para penerima hak.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh- sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

---

<sup>71</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba- Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hal. 62.

Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Ghansham Anand, bahwa “Pejabat adalah orang yang diangkat untuk menduduki jabatan umum oleh penguasa umum untuk melakukan tugas Negara atau Pemerintah.”<sup>72</sup> Mengingat dalam wilayah hukum privat atau perdata, negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, untuk kepentingan pembuktian atau alat bukti. Peristiwa hukum jual beli dibuat suatu perjanjian berupa akta jual beli di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundangundangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>73</sup>

Kembali pada hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama terangnya secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum penghadap sebagai pihak-pihak yang berkepentingan. Hal demikian telah mendukung teori yang dikemukakan oleh

---

<sup>72</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 40.

<sup>73</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 32.

Anwar Borahimah, bahwa penyangkal isi akta harus mampu membuktikan sangkalannya.<sup>74</sup>

Notaris dapat melakukan upaya yang telah diatur oleh hukum dalam mencegah terjadinya pengingkaran oleh para pihak dalam akta Notaris yaitu dengan melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai Notaris seperti yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 dan Kode Etik Notaris. Pada prakteknya yaitu saat pelaksanaan pembuatan akta jual beli, Notaris harus benar-benar membacakan isi akta dan menerangkan kepada para penghadap tentang akta yang dibuatnya dihadapan para saksi baik dari pihak Notaris maupun Pihak penghadap. Notaris juga hendaknya senantiasa menyediakan halaman tersendiri untuk sidik jari yang disimpan dalam minuta akta notaris. Sidik jari tersebut diperlukan apabila terjadi pengingkaran para pihak atau pihak ketiga lainnya yang dirugikan akibat diterbitkan akta jual beli oleh notaris.

Suatu transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, pihak penjual dan pembeli mempunyai keharusan untuk menghadap ke kantor PPAT ketika hendak membuat Akta Jual Beli (AJB). Pihak penjual dan pembeli wajib melengkapi persyaratan administrasi umum yaitu Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga bagi yang telah berkeluarga. Sehubungan dengan ini keterangan mengenai identitas penghadap dan kesepakatan harga objek jual beli bukan kewajiban dari PPAT untuk membuktikan kebenarannya, selama keterangan yang

---

<sup>74</sup> Anwar Borahimah, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," file:///C:/Users/NOTEBOOK/Downloads/Documents/729-3439-1-PB.pdf.diunduh 16 April 2018. 19Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, 2010, hlm. 7.

diberikan penghadap ditulis dalam akta sesuai keinginan para pihak maka hal tersebut dianggap benar.<sup>75</sup>

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Tentang Peraturan Jabatan PPAT, dinyatakan PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaranperubahan data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum itu. Adapun tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Pada tujuan tersebut, fungsi pendaftaran tanah ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran juga berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.<sup>76</sup>

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat criteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang

---

<sup>75</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, 2010, hlm. 7.

<sup>76</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1996, hlm. 96.

membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:

- a. Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja;
- b. Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.<sup>77</sup>

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

---

<sup>77</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hkum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hal. 117.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Suyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.”<sup>78</sup>

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 sapat meneguhkan elaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk 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 yang 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 ada kesalahan, bukan

---

<sup>78</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung, 1991, hal. 70.

karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Read yang selengkapnya dirumuskan.

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Penulis berpendapat bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hatihatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam

pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu 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 hanya memiliki kekuatan hukumnya 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, sehingga apabila ada pihakpihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikann tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

### **3.2 Tanggungugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Identitas Para Pihak**

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT wajib membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dan dihadiri oleh dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 101 Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang

bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, apabila PPAT menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani akta yang identitas pembelinya masih belum diisi atau kosong, maka ia telah melanggar ketentuan di atas, karena akta yang sebagian isinya masih kosong tidak dapat dibacakan.

Perbuatan PPAT yang menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani akta yang sebagian isinya masih belum lengkap terutama dibagian nama pembeli karena sengaja dikosongkan tidak mencerminkan dirinya sebagai pejabat umum dan profesi yang luhur, terhormat, ataupun mulia. Pejabat umum artinya seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.)<sup>79</sup>

Pada Pasal 53 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, pengisian akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Artinya, hal terpenting dalam pembuatan akta adalah kehadiran para pihak yang berkepentingan, dan pembacaan akta oleh PPAT yang dihadiri oleh dua orang saksi. Penandatanganan di atas akta jual beli yang identitasnya tidak lengkap tentu bertentangan dengan ketentuan tersebut karena PPAT dapat menyalahgunakan wewenangnya dengan mengisi sesuatu yang tidak sesuai dengan kehendak penghadapnya.

---

<sup>79</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal.29.

Menurut Dr. Tjempaka, S.H., M.Kn., tujuan pembacaan akta oleh PPAT adalah agar memberikan perlindungan bagi para pihak yang bersangkutan termasuk PPAT itu sendiri, sehingga apabila ada kesalahan dalam isi akta tersebut, maka dapat diperbaiki sehingga apa yang tercantum di dalam akta tersebut adalah benar-benar sesuai dengan kemauan para pihak.

Dr. Hasni, S.H., M.H. juga menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi, dihadiri oleh PPAT dan juga saksi-saksi, oleh karena itu, Akta Jual Beli hak atas tanah merupakan perwujudan dari terang dan tunai, maka dari itu sangatlah tidak boleh Akta Jual Beli tersebut ditandatangani terlebih dahulu ketika masih berbentuk blangko kosong, karena dapat diisi dengan hal-hal yang tidak diketahui oleh para pihak.

Sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.<sup>80</sup>

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Tanggung Jawab Administratif

---

<sup>80</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006), hal. 140.

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40. Selain itu, pelanggaran administratif juga ketika melanggar ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT yang diatur di dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) Kode Etik IPPAT, penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Perbuatan PPAT yang menandatangani akta yang identitas pembelinya dikosongkan tersebut merupakan pelanggaran administrasi, dan PPAT tidak dapat diberikan sanksi diberhentikan secara tidak hormat.

Pemberian sanksi terhadap PPAT harus dimulai dari jenjang yang paling ringan, yaitu mulai dari teguran tertulis dan teguran lisan terlebih dahulu. Namun, berdasarkan objektivitas Penulis sesuai dengan peraturan yang berlaku, perbuatan

PPAT yang menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani akta yang identitas pembelinya masih dikosongkan tersebut merupakan pelanggaran terhadap kode etik, perdata, dan juga merupakan tindak pidana. Tindakan tersebut melanggar ketentuan yang diatur dalam Kode Etik PPAT yaitu Pasal 4 Huruf R angka 1, yaitu bahwa PPAT melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT. Pelanggaran berat diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.

Menurut hemat Penulis, penandatanganan akta yang identitas pembelinya masih dikosongkan oleh PPAT merupakan pelanggaran berat karena perbuatan tersebut dapat diindikasikan sebagai tindakan PPAT yang membantu melakukan permufakatan jahat sehingga karenanya mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dan juga keterangan yang diberikan di dalam akta oleh PPAT adalah tidak benar sehingga mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan; PPAT melakukan pembuatan akta, sedangkan PPAT tersebut mengetahui bahwa para pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut atau pihak yang diberikan kuasa berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya; selanjutnya, PPAT tersebut juga tidak membacakan aktanya

dihadapan para pihak yang menghadapnya baik yang belum atau tidak berwenang untuk melakukan perbuatan sesuai dengan akta yang dibuatnya. Oleh karena itu, konsekuensi dari pelanggaran berat menurut Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat oleh Badan Pertanahan Nasional.

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Apabila ditarik ke dalam Hukum Perdata, PPAT tersebut melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata, dan bentuk pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa karena PPAT tersebut menimbulkan kerugian secara sengaja dan diperkirakan olehnya, maka ia bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya.<sup>81</sup> Sehingga, dalam hal ini PPAT wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan oleh tindakannya.

## 3. Tanggung Jawab Pidana

Terdapat aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT yang dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika:<sup>82</sup>

1) Secara sengaja dan terbukti, bahwa dengan insyaf, sadar, dan terencana bahwa ia melakukan suatu tindak pidana menggunakan akta yang dibuatnya.

2) Secara sengaja dan sadar, Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama dengan pihak yang berkaitan melakukan suatu tindakan yang merupakan

---

<sup>81</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006), hal. 140.

<sup>82</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal.124.

pelanggaran terhadap hukum. 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 PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Jika ditinjau dari hukum pidana, PPAT yang melakukan penandatanganan di atas blangko kosong melanggar pasal-pasal yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu PPAT tersebut telah melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu:

a) Pasal 263 KUHP, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat

tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun;

b) Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP, pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik;

c) Pasal 266 Ayat (1) KUHP, yaitu mengatur mengenai barang siapa yang menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta dan dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta-akta itu seolah-olah

keterangannya sesuai dengan kebenaran diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;

d) Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP, yaitu membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan;

Prof. Abdul Gani, S.H., LL.M., selaku mantan Hakim Agung Republik Indonesia juga menyatakan bahwa PPAT yang melakukan tindakan tersebut telah menyalahgunakan wewenangnya yaitu dengan menandatangani akta yang belum diisi, sekalipun PPAT diberikan kewenangan untuk menandatangani akta tetapi akta tersebut haruslah akta yang telah sempurna. Sehingga dalam kasus ini, PPAT telah melakukan *abuse of power*.

### **3.3 Tanggungugat PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Identitas pembelinya Masih Dikosongkan**

Tanggungugat PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, 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 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu : PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal

39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuanketentuan tersebut.

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.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut.

Kesemua factor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsure kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kekurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. Menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachmat Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”.<sup>83</sup>

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, 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.

Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan

---

<sup>83</sup> Rachmat Setiawan, 1991 hlm. 70

“PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dimaksudkan sebagai keterikatan notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, dalam pengertian bahwa semua perbuatan notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya. Sedangkan tanggung gugat Notaris timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrehtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian sedangkan pelakunya bersalah (*schuld*) maka orang itu harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris/PPAT, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris/PPAT. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk

melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:

1. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

2. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka Notaris/PPAT tidak

akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggung jawaban yang biasa dikenakan terhadap Pejabat Pembuatan Akta Tanah adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, dan pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan akta otentik atau penghadap itu sendiri.