

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA CACAT HUKUM
YANG MERUGIKAN PEMILIK TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN NOMOR 328/PDT/2022/PT SBY**

TESIS



Oleh :

Wahyu Widodo

NIM : 21302300282

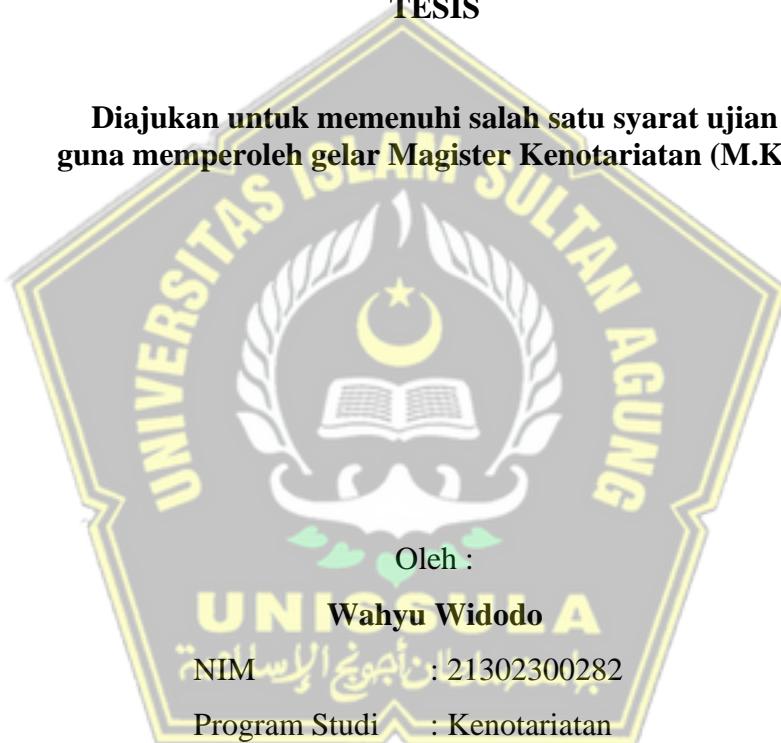
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA CACAT HUKUM
YANG MERUGIKAN PEMILIK TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN NOMOR 328/PDT/2022/PT SBY**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA CACAT HUKUM
YANG MERUGIKAN PEMILIK TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN NOMOR 328/PDT/2022/PT SBY**

TESIS

Oleh :

Wahyu Widodo

NIM : 21302300282

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Achmad Arifullah, SH, M.H

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA CACAT HUKUM
YANG MERUGIKAN PEMILIK TANAH BERDASARKAN PUTUSAN**

PENGADILAN NOMOR 328/PDT/2022/PT SBY

TESIS

Oleh :

Wahyu Widodo

NIM : 21302300282

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 27 November 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 06-0707-7601

Anggota

Dr. Achmad Arifullah, SH, M.H

NIDN: 01-2111-7801

Anggota

Dr. H. Widayati, S.H., M.H.

NIDN : 06-2006-6801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Prof. Dr. Mayade Hafidz, S.H, M.H
NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Widodo

NIM : 21302300282

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Cacat Hukum Yang Merugikan Pemilik Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2025

Yang Menyatakan



Wahyu Widodo

21302300282

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Widodo

NIM : 21302300282

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Cacat Hukum Yang Merugikan Pemilik Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 November 2025

UNISSULA

جامعة السلطان عبد الصمد

Yang Menyatakan



Wahyu Widodo

21302300282

MOTTO

Bersyukur adalah kunci untuk membuka pintu kebahagiaan.

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



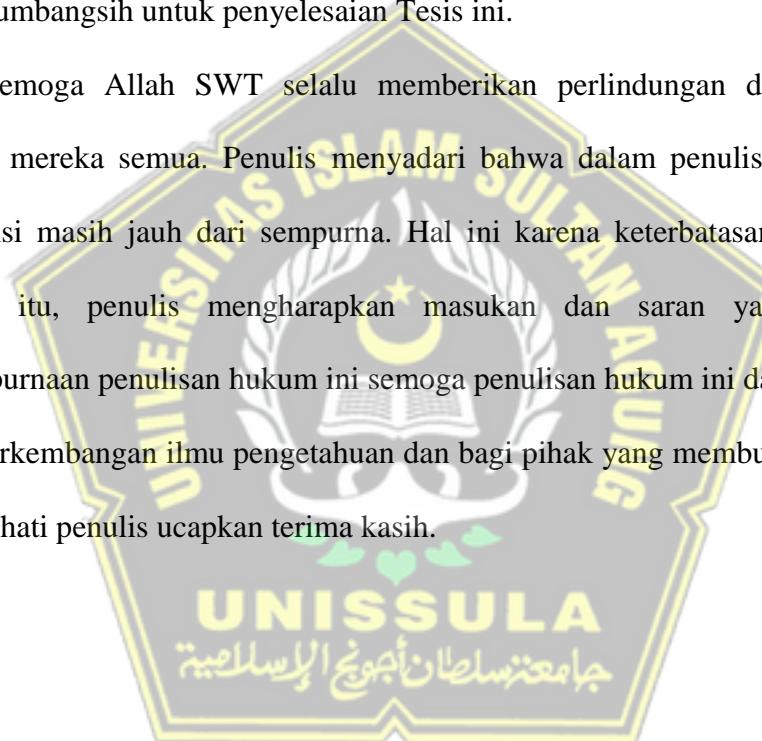
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Cacat Hukum Yang Merugikan Pemilik Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran di kantor pertanahan. PPAT bertanggung jawab memastikan keabsahan formil dan materiil akta, mencakup kebenaran identitas para pihak, status tanah, dan keaslian dokumen pendukung. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi penyimpangan yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY. 2) Implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus dan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang bersumber dari norma positif yang mengatur kewenangan jabatannya. Berdasarkan teori pertanggungjawaban Hans Kelsen, seseorang hanya dapat dimintai tanggung jawab hukum apabila terbukti melanggar norma yang sah dalam sistem hukum yang berjenjang. Dalam perkara tersebut, Pengadilan Tinggi Surabaya menilai PPAT telah melaksanakan tugas sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016, dan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, sehingga tidak ditemukan pelanggaran norma hukum positif dan tidak ada dasar untuk menjatuhkan sanksi hukum. Secara teoretis, penerapan teori Kelsen memperlihatkan bahwa sistem hukum Indonesia masih menekankan kepastian hukum formal (formal legality) dan belum sepenuhnya mengakomodasi keadilan substantif (substantive justice). 2) Implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil telah menghilangkan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah, serta merusak fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum. Akta cacat hukum menyebabkan sertifikat yang diterbitkan atas dasar akta tersebut berpotensi dibatalkan dan menimbulkan sengketa ganda antara pemilik sah dan pembeli beritikad baik. Hal ini membuktikan bahwa kepastian hukum pertanahan tidak hanya bergantung pada sistem administrasi, tetapi juga pada profesionalitas dan tanggung jawab hukum PPAT sebagai pejabat

umum.

Kata Kunci : Efektivitas, Pendaftaran Tanah, PTSL.



ABSTRACT

Every transfer of land rights must be evidenced by a deed drawn up by a Land Deed Official (PPAT) as the basis for registration at the land office. The PPAT is responsible for ensuring the formal and material validity of the deed, including the veracity of the parties' identities, land status, and the authenticity of supporting documents. However, in practice, irregularities often occur, resulting in losses for the public. The objectives of this study are to analyze: 1) The legal liability of Land Deed Officials (PPAT) for the creation of legally flawed deeds that harm landowners, based on Court Decision Number 328/PDT/2022/PT SBY. 2) The legal implications of the PPAT's creation of legally flawed deeds for the legal certainty of land ownership, based on Court Decision Number 328/PDT/2022/PT SBY.

This research is normative legal research. The research methods used are case study and statute approach. The data used is secondary data. The data collection method uses literature (document study). The analysis is qualitative.

The research results concluded: 1) The legal responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the creation of a legally flawed deed and detrimental to the landowner based on Court Decision Number 328/PDT/2022/PT SBY, which shows that the PPAT has legal responsibility that stems from positive norms that regulate the authority of his position. Based on Hans Kelsen's theory of responsibility, a person can only be held legally responsible if proven to have violated valid norms in a hierarchical legal system. In this case, the Surabaya High Court assessed that the PPAT had carried out his duties according to procedures as regulated in Government Regulation Number 24 of 1997, Government Regulation Number 37 of 1998 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 2016, and Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 2 of 2018, so that no violation of positive legal norms was found and there was no basis for imposing legal sanctions. Theoretically, the application of Kelsen's theory shows that the Indonesian legal system still emphasizes formal legal certainty and has not fully accommodated substantive justice. 2) The legal implications of a Land Deed Official (PPAT) issuing a legally defective deed on the legal certainty of land ownership, based on Court Decision Number 328/PDT/2022/PT SBY, demonstrate that a deed that fails to meet formal and material requirements eliminates its evidentiary force as an authentic deed, creates uncertainty regarding land ownership status, and undermines the function of land registration as a legal protection instrument. A legally defective deed can potentially revoke the certificate issued based on it, giving rise to multiple disputes between the legitimate owner and a good-faith buyer. This demonstrates that land legal certainty depends not only on the administrative system but also on the professionalism and legal responsibility of the PPAT as a public official.

Keywords: Effectiveness, Land Registration, PTSL.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	14
1. Teori Tanggungjawab Hukum	14
2. Teori Kepastian Hukum	17
G. Metode Penelitian.....	20

1. Jenis Penelitian.....	21
2. Metode Pendekatan	21
3. Jenis dan Sumber Data	22
4. Metode Pengumpulan Data.....	24
5. Metode Analisis Data.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	27
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	29
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	31
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	34
1. Pengertian Tanah.....	34
2. Jenis-jenis Hak Tanah	35
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	45
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	45
2. Syarat Jual Beli Tanah	47
D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli Tanah.....	50
1. Pengertian Akta.....	50

2. Manfaat Akta.....	53
3. Akta Jual Beli Tanah.....	53
E. Tinjauan Umum Tentang Pemalsuan Dokumen	55
F. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam perspektif Islam.....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum Dan Merugikan Pemilik Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY	61
B. Implikasi Hukum Pembuatan Akta Cacat Hukum Oleh PPAT Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY	94
C. Contoh Akta Yang Terkait Dengan Penelitian Ini	107
BAB IV PENUTUP	116
A. Simpulan	116
B. Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Sejak lahir hingga akhir hayatnya, manusia senantiasa membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, sumber kehidupan, serta sarana untuk mencapai kesejahteraan. Oleh karena itu, penguasaan dan pemilikan tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga bernilai filosofis, karena terkait dengan hak asasi manusia untuk mempertahankan hidupnya.¹ Hak atas tanah sebagai bagian dari hak asasi harus dijamin kepastian hukumnya oleh negara, agar tidak terjadi perampasan hak atau penguasaan yang tidak sah.²

Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda materiil, melainkan juga sebagai bagian dari identitas sosial dan kultural suatu masyarakat. Hubungan manusia dengan tanah memiliki dimensi spiritual dan historis yang kuat, karena tanah merupakan tempat berlangsungnya kehidupan, tempat berinteraksi, serta menjadi sumber penghidupan lintas generasi.

³Dengan demikian, persoalan tanah bukan sekadar persoalan ekonomi, melainkan juga menyangkut harkat dan martabat manusia.

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 27.

² Maria S.W., Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 14.

³ *Ibid.*, hal.33

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.⁴

Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah

⁴ Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, hal. 2

Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.⁵

Sertifikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 32

⁵ Anis Ayu Rahmawati dan Achmad Sulchan, 2018, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, hal. 885

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁷ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga

⁶ Kusmaryanto dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3, hal.476

⁷ Putri, C. A., dan Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1),hal.268.

masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertifikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masyarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertifikat tanah.⁹

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan menjalankan fungsi pelayanan hukum bagi masyarakat dalam berbagai bidang keperdataan. Dalam praktik pertanahan, seorang Notaris dapat merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila telah diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018.

⁸ Ni Made Rian Ayu Sumardani1 dan I Nyoman Bagiastra, 2021, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02, hal.224

⁹ Putri Bahagia Ningrum dan Kami Hartono, 2020, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, hal.634

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan bukti sah peralihan hak atas tanah dan bangunan. Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. PPAT bertugas 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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa membenarkan Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan, setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), dan akta tersebut menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Oleh karena itu, PPAT memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan keabsahan dokumen yang digunakan, baik dari sisi formil maupun materiil. Keabsahan akta tidak hanya terkait dengan prosedur administratif, tetapi juga menyangkut kebenaran identitas para pihak, status objek tanah, serta kesesuaian data dan dokumen pendukung yang dipergunakan dalam proses pembuatan akta.

Praktiknya, sering kali ditemukan penyimpangan yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Salah satu kasus yang menonjol adalah sengketa tanah yang melibatkan Tonny Hendrawan Tanjung (selaku penggugat) terhadap Wahyudi Suyanto, S.H. selaku Notaris/PPAT, bersama beberapa pihak lain, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1251/Pdt.G/2020/PN Sby dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY. Kasus ini berawal dari pembuatan Akta Perdamaian Nomor 058 Tahun 2009 serta beberapa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa yang kemudian menjadi dasar peralihan hak atas beberapa bidang tanah milik penggugat. Dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya, hakim menyatakan bahwa akta-akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum, karena dibuat tanpa adanya kehendak bebas dari pihak pemilik tanah, sehingga PPAT dianggap telah melakukan kelalaian jabatan dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan penggugat. Akan tetapi, Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusan bandingnya justru membantalkan putusan

Pengadilan Negeri Surabaya dan menolak seluruh gugatan penggugat, dengan pertimbangan bahwa tidak terbukti adanya paksaan dalam pembuatan akta, serta bahwa akta-akta tersebut dibuat sesuai prosedur hukum dan pembeli beritikad baik harus dilindungi.

Perbedaan pandangan antara pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding tersebut menimbulkan persoalan menarik mengenai batas dan bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap akta yang kemudian dinilai cacat atau menimbulkan sengketa hukum. Kasus ini mencerminkan pentingnya asas kehati-hatian dan profesionalitas PPAT sebagai pejabat umum yang berfungsi menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian mendalam untuk memahami bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap pembuatan akta yang dinilai cacat hukum dan merugikan pemilik sah tanah, sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, mempertegas batas tanggung jawab jabatan PPAT, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia..

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY?
2. Bagaimana implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY?
3. Bagaimana contoh akta yang terkait dengan penelitian ini?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY.
3. Untuk mengetahui contoh akta yang terkait dengan penelitian ini.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait bentuk pertanggungjawaban hukum pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik sah tanah.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berpikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁰ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkret yang disebut dengan

¹⁰ Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

*Operational Definition.*¹¹ Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹²

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah:

1. Pertanggungjawaban Hukum

Definisi tanggungjawab berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab adalah suatu kondisi dimana setiap individu memiliki suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya sendirian. Tanggungjawab merupakan salah satu dari beberapa sikap yang menjadi nilai-nilai dalam pendidikan karakter. Tanggungjawab yaitu sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajibanya.¹⁴ Tanggung jawab adalah suatu sikap siap untuk memilih suatu pilihan yang ingin dilakukan dalam

¹¹ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Untiversitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

¹²Paulus Hadisoerapto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹³Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

¹⁴Sri Narwanti, 2014,*Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga , Yogyakarta, hal. 30

hidup, dan siap menghadapai konsekuensi atas pilihan yang sudah dilakukan.¹⁵

2. PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan 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 atas satuan rumah susun.

3. Pembuatan

Pembuatan akta adalah rangkaian tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam menyusun, membaca, dan menandatangani suatu akta oleh para pihak serta saksi, sesuai dengan bentuk dan tata cara yang diatur oleh undang-undang. Pembuatan akta adalah proses hukum formal yang dilakukan oleh notaris dalam rangka mewujudkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis yang sah dan mempunyai kekuatan hukum.¹⁶

4. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan oleh

¹⁵ Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Ar-Ruzz Media , Yogyakarta,hal. 219

¹⁶ Habib Adjie, 2011, *Akta Notaris dan Minuta Akta*, Refika Aditama, Bandung, hal. 23

undang-undang, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yang dalam hal ini notaris, dengan memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata.¹⁷

5. Cacat Hukum

Cacat hukum adalah kondisi ketika suatu perbuatan atau perjanjian hukum tidak memenuhi syarat sah yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Menurut Subekti, suatu perjanjian dapat dianggap cacat hukum apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal).¹⁸

6. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah surat atau sertifikat yang dikeluarkan secara resmi oleh PPAT yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara pihak-pihak yang bersangkutan. Tentunya sangat penting untuk memahami peran dokumen ini agar terhindar dari risiko masalah saat jual beli tanah dan bangunan. Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan dibuatnya akta jual beli

¹⁷ R. Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 54.

¹⁸ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 17.

adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁹

7. Pemilik Sah Tanah

Pemilik sah tanah adalah subjek hukum (perorangan atau badan hukum) yang memiliki hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat.²⁰

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.²¹ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²² Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis.

Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum

¹⁹ <https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 20 Agustus 2025, Pukul 20.15 WIB

²⁰ Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 45.

²¹ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²² Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

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.²³ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang 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.²⁴

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁵

- 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.

²³ Hans Kelsen , 2007, *General Theory Of law and State* , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*,BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81

²⁴ *Ibid.*,hal. 83

²⁵ *Ibid*, hal . 140.

d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁶ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,²⁷ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekat dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geen bevegdedheid zonder verantwoordelijkhei, there is no authority without responsibility* la

²⁶ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,hal.337.

²⁷ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hal. 54.

sulthota bila mas-uliyat"(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁸

2. Teori Kepastian Hukum

E.Utrecht memberikan definisi hukum dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.²⁹

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarinya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.³⁰

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan

²⁸ *Ibid.*, hal.352

²⁹ Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 9

³⁰ R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.38

perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- a. Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- b. Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- c. Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- a. Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- b. Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.

c. Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.³¹

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. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³²

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum

³¹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal.72

³² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

(*rechzeker heid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.³³

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherkeit security*, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.³⁴ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁵ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum

³³ Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 42

³⁴ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

³⁵ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁶ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah menegenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.³⁷ Penelitian ini meneliti pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan studi kasus (*case studies*) merupakan

³⁶ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu,³⁸ sedangkan pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³⁹ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian normatif meneliti bahan-bahan yang bersumber dari penelitian kepustakaan atau data sekunder belaka. Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengeumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan yang memiliki keterkaitan atau pengetahuan terkait obyek penelitian.⁴⁰ Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat

³⁸ Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, hal. 12

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 35

⁴⁰ Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press. Semarang, hal.1

seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴¹ diantaranya:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) KUHPerdata
- c) KUH Pidana.
- d) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- i) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang

⁴¹ *Ibid.*, hal. 141

Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.
- k) Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴² antara lain:
 - a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴³ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi

⁴² *Ibid.*, hal.141

⁴³ *Ibid.*, hal. 141

penelitian yang sering disebut bahan hukum.⁴⁴ Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur, putusan pengadilan, dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif, yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.⁴⁵

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

⁴⁴ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.Cit.*, hal. 156

⁴⁵ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang PPAT, Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pemalsuan Dokumen, dan Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum notaris terhadap pemalsuan surat keterangan dalam pembuatan Akta Jual Beli yang merugikan pemilik sah tanah menurut hukum positif di Indonesia serta pengaruh pemalsuan surat keterangan oleh Notaris/PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.⁴⁶

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.⁴⁷ Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi

⁴⁶ Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta, hal. 34

⁴⁷ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal 436

Perangin, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.. A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁴⁸

Berdasarkan ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

⁴⁸ A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung, hal. 131

membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui 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 menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut diannggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan

bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.⁴⁹ Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 menetap bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan

⁴⁹ *Ibid*, hal. 42

tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. PPAT bertugas 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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa membenarkan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi

tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance* , yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁵⁰ Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian 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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud

⁵⁰ *Ibid.* hal. 83

dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.

- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵¹ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah

⁵¹ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal.18

sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵²

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”⁵³

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵⁴

Terkuat artinya: ⁵⁵

⁵² Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

⁵³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵⁴ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuh.⁵⁶ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

⁵⁵ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

⁵⁶ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta,hal. 7

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UndangUndang Nomor 79 Tahun 1963.
 - (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
 - (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) Tanahnya jatuh kepada negara
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena diterlantarkan
 - (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),
 - b) Tanahnya musnah.
- b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁷

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun

⁵⁷ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁸

- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
 - a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan
 - f) Tanahnya Musnah
- d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai

⁵⁸ *Ibid*, hal. 275

langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵⁹

Hak Pengelolaan (HPL) bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA). Merujuk Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, HPL adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang HPL.

Di dalam UUPA tidak secara eksplisit mengatur tentang HPL. HPL justru tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi “HMN tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah”. Hal ini berimplikasi bahwa HPL hakikatnya bukan hak atas tanah gempilan dari HMN. Lebih lanjut, HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (HT). Namun, di atas HPL ini dapat diberikan hak atas tanah HGB/HP dengan SPPT (Surat Perjanjian Penggunaan Tanah). HGB/HP di atas HPL dapat

⁵⁹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

dialihkan kepemilikannya dan dibebani dengan HT atas persetujuan pemegang HPL.⁶⁰

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakunya tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agrarian.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni.

Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA.

Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁶¹

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa;
- b. Sosialisme Indonesia;

⁶⁰ <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan-48589>, diakses tanggal 26 Mei Pukul 14.00 WIB

⁶¹ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya;
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang

saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁶²

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁶³ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah

⁶² Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁶³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶⁴

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang

⁶⁴ *Ibid*, hal.72

berlaku.⁶⁵

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁶⁶

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum.

Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah

⁶⁵ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

⁶⁶ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 1 Februari 2024, pukul 05.00 WIB

terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik

- b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai
- b. Syarat Formil
- Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:
- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
 - 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
 - 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan

pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli Tanah

1. Pengertian Akta

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah.

Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.⁶⁷

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan Undangundang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya.⁶⁸ Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran,

⁶⁷ Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, hal. 44.

⁶⁸ Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, hal.138.

perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris.

Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter Akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

Oleh karena itu, kerangka akta Notaris / PPAT harus terdiri dari :

- a. Kepala atau Awal akta, yang memuat :
 - 1) Judul akta
 - 2) Nomor akta
 - 3) Pukul, hari, tanggal, bulan, dan tahun
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris/PPAT dan wilayah jabatannya

- 5) Nama lengkap tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan atau orang yang mereka wakili.
- 6) Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap.
- 7) Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

b. Badan akta

Memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan Notaris/PPAT atau keterangan dari Notaris/PPAT mengenai hal-hal yang disaksikannya atau permintaan yang bersangkutan.

c. Penutup atau akhir akta, yang memuat :

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada.
- 3) Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.⁶⁹

⁶⁹ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 55

2. Manfaat Akta

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

- 1) Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
- 2) Menjamin kepastian hukum.
- 3) Terhindar dari terjadinya sengketa.
- 4) Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- 5) Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

3. Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁷⁰ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan

⁷⁰ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice, Review 3*, hal. 191.

dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁷¹

Penerbitan akta jual beli tanah dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

- a. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa.
- b. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli.
- c. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi.
- d. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya.
- e. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.⁷²

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari sitolah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadap dengen Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjiandi bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor

⁷¹ <https://www.hukumonline.com/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.00 WIB

⁷² <https://www.kompas.tv/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.10 WIB

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.⁷³

E. Tinjauan Umum Tentang Pemalsuan Dokumen

Pemalsuan adalah berupa kejahatan yang didalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (objek), yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.⁷⁴ Pemalsuan surat atau dokumen diatur dalam Bab XII buku II KUHP, dari Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 276 KUHP, yang dapat dibedakan menjadi tujuh macam kejahatan pemalsuan surat yaitu :

1. Pemalsuan surat pada umumnya : bentuk pokok pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP)
2. Pemalsuan surat yang diperberat (Pasal 264 KUHP)
3. Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akte autentik (Pasal 266 KUHP).
4. Pemalsuan surat keterangan dokter (Pasal 267 dan Pasal 268 KUHP)
5. Pemalsuan surat-surat tertentu (Pasal 269, 270, 271 KUHP)
6. Pemalsuan surat keterangan Pejabat tentang hak milik (Pasal 274 KUHP).

⁷³ Abdi Dharma, 2019, Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)," Esensi (*Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*), volume 2, hal.55

⁷⁴ Jusmiarni, Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah Yang Dapat Mengakibatkan Kerugian Pada Orang Lain, *Skripsi Hukum*, UIN Alauddin Makassar Tahun 2016, hal.22

7. Menyimpan bahan atau benda untuk pemalsuan surat (Pasal 275 KUHP).⁷⁵

Kejahatan pemalsuan surat pada umumnya adalah suatu lembaran kertas yang diatasnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang dapat mengandung atau berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, printer komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dan cara apapun.⁷⁶ Kejahatan pemalsuan surat pada umumnya adalah pemalsuan dalam bentuk pokok yang dimuat dalam Pasal 263 KUHP, yang rumusan pasalnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan suatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya itu dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.
2. Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan itu seolah-

⁷⁵ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, 2014, *Tindak Pidana Pemalsuan*, .Raja Grafindo Persada, Jakarta , hal. 208

⁷⁶ *Ibid.*, hal.209

olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam perspektif Islam

Jual beli *بَيْعُ الْبَيْعِ* secara bahasa merupakan masdar dari kata *بَعْثُ* diucapkan *بَاعَ - بَيْعَ* bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata *شَرْقِي* yang berarti mengambil dan menjual.⁷⁷

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁷⁸

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas

⁷⁷ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

⁷⁸ Abdurrahman As-sa"di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ



Artinya:

*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*⁷⁹

Selain itu juga terdapat dalam Firman Allah :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَيْهِ الْمَصِيرُ

Artinya:

*Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).*⁸⁰

Walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahinya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu

⁷⁹ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

⁸⁰ Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat.

Beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam hal jual beli tanah. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya

menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum Dan Merugikan Pemilik Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY

Tanah memiliki peran yang sangat penting sebagai salah satu faktor produksi utama dalam kehidupan masyarakat. Ketersediaan tanah menunjang berbagai kebutuhan, mulai dari penyediaan air, pangan, hingga tempat tinggal. Seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat, permintaan terhadap tanah juga terus bertambah, terutama karena keterbatasan lahan di sejumlah daerah. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan persaingan dalam pemanfaatan tanah, tetapi juga membuka peluang bisnis yang menjanjikan. Di wilayah dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, kebutuhan akan tanah untuk pembangunan tempat tinggal semakin meningkat, terlebih karena nilai tanah cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya.⁸¹

Eksistensi tanah mempunyai makna ganda pada keberlangsungan hidup manusia yaitu *social asset* dan *capital asset*. *Capital asset* memiliki arti tanah dapat tumbuh sebagai objek ekonomi, yang pembangunannya dapat menjadi modal yang dimaknai krusial dan dapat menjadi objek perniagaan, sedangkan *social asset* memiliki arti suatu sarana untuk

⁸¹ Putri Lillasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, hal.566

mengikat dalam kesatuan sosial masyarakat dalam menjalani hidup dan kehidupannya.⁸²

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menujukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak milik atas tanah yang merupakan bagian dari hak kebendaan. Dasar hukum perihal hak milik atas tanah dirumuskan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA pada intinya menafsirkan hak atas tanah dimaksudkan yaitu memberi hak kepada pihak yang berkepentingan untuk menggunakan tanah, tetapi hanya melingkupi bagian tertentu yang telah diperjanjikan kemudian disebut sebidang tanah.

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. Rechts cadaster atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam *recht cadaster* juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar,

⁸² Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal.1

kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.⁸³

Hak milik atas tanah mencakup dua unsur yaitu hak kebendaan dan hak perseorangan. Ciri hak kebendaan yang absolute yaitu mempunyai masa waktu yang tidak memiliki batas, hak yang mengikuti benda tersebut (*droit de suite*), dan memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dijadikan jaminan, dialihkan, disewakan atau dipergunakan untuk dirinya sendiri. Sedangkan untuk hak perseorangan yang memiliki ciri yang bersifat relative yaitu mempunyai batas waktu dan juga hanya memberikan kewenangan yang terbatas kepada pemiliknya.⁸⁴ Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, jual-beli dan pemindahan hak lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk menjalankan sebagian kewenangan negara dalam hal pembuatan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah.⁸⁵

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum

⁸³ Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3, hal.628

⁸⁴ Mariam Darius,1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, hal. 31

⁸⁵ Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, hal.30.

yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸⁶ PPAT dalam menjalankan tugasnya pun ikut melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana akta yang dibuatnya tersebut sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum yang dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁸⁷

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebasan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.⁸⁸

Salah satu jenis akta penting yang menjadi kewenangan PPAT adalah Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi dasar bagi proses balik nama

⁸⁶ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸⁷ Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, hal.62

⁸⁸ Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula, hal. 274

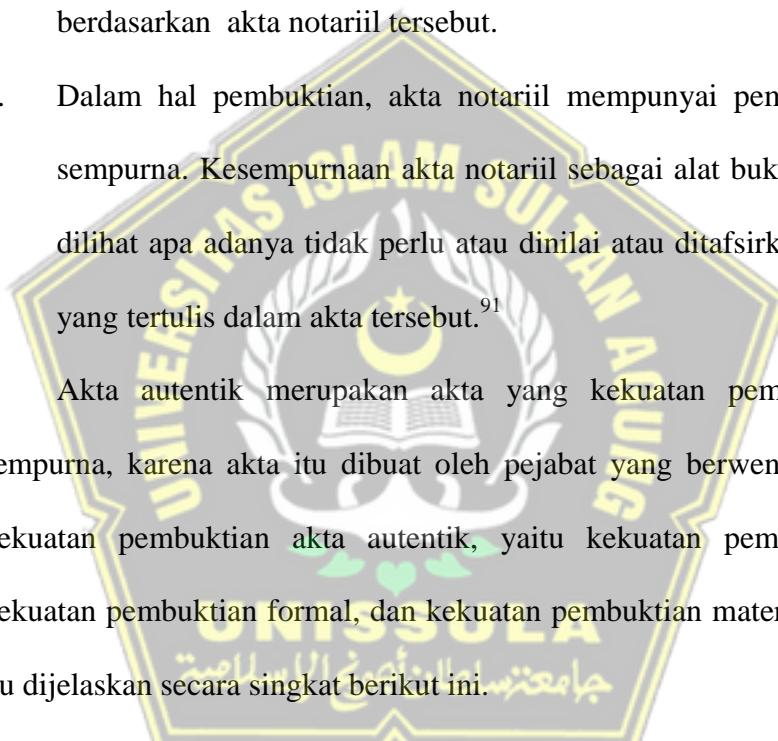
kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan. Pengertian jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda *koop an verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koopt* membeli. Didalam bahasa inggris jual beli disebut dengan hanya *sale* saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitupula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan *vente* yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan *Kauf* yang berarti pembelian.⁸⁹ Secara bahasa, jual beli berarti mengambil dan memberikan sesuatu. Sedangkan menurut istilah yaitu transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik akad ucapan maupun perbuatan. Dengan kata lain, jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang lain yang berupa tukar menukar barang suatu barang dengan barang yang lain dengan cara dan akad tertentu.⁹⁰

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen penting dalam pembuktian terkait kepemilikan tanah. Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

⁸⁹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

⁹⁰ Riris Ari, 2023, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 01 Nomor 2, hal.104

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁹¹

The logo of Sultan Syarif Kasim Islamic University (UIN Sultan Syarif Kasim) is centered in the background. It features a yellow and green shield-shaped emblem. The top arc of the shield contains the text 'UNIVERSITAS ISLAM SULTAN SYARIF KASIM' in a green, stylized font. The bottom arc contains 'JAMIAH SYARIFAH SULTAN SYARIF KASIM' in a green, stylized font. In the center of the shield is a green and yellow emblem with a crescent moon and a star, surrounded by a green wreath. Below the shield, the university's name is written in a green, stylized font.

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akrab autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Pedata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang buat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tanganinya mengakui

⁹¹ *Ibid.*, hal. 49.

kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu.
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang.

Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.⁹²

⁹² Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

PPAT harus bertanggung jawab dalam setiap akta yang dibuatnya tersebut, apabila AJB yang dibuatnya tersebut ditemukan terdapat permasalahan sehingga terdapat pihak yang merasa dirugikan dari adanya AJB yang dibuat dan diterbitkan oleh PPAT tersebut. Sebagai contoh, kasus sengketa tanah yang menjadi objek penelitian ini berawal dari sengketa perdata mengenai kepemilikan tanah yang diajukan oleh Tonny Hendrawan Tanjung alias Timotius Tonny alias Apeng (selanjutnya disebut Penggugat) terhadap Wahyudi Suyanto, S.H., seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, bersama beberapa pihak lainnya, yaitu Chandra Hermanto dan Cynthia Ariyani, sebagai tergugat kedua dan ketiga, serta beberapa turut tergugat yang terdiri dari pejabat pemerintah dan pihak perbankan. Gugatan tersebut teregister dengan Nomor 1251/Pdt.G/2020/PN Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, dengan klasifikasi perkara perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

1. Kronologi Awal Perkara

Sengketa ini berawal dari adanya Akta Perdamaian Nomor 058 tanggal 23 Juli 2009 yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H. selaku Notaris/PPAT. Akta ini dilanjutkan dengan serangkaian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa, yaitu PPJB Nomor 059, 061, 063, dan 065, serta Akta Kuasa Nomor 060, 062, 064, dan 066, semuanya ditandatangani pada tanggal yang sama. Akta-akta tersebut berisi pernyataan bahwa Penggugat menjual atau melepaskan hak atas empat bidang tanah miliknya yang terletak di

wilayah Kota Surakarta dan Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Kelurahan Manahan seluas $\pm 864 \text{ m}^2$,
- b. SHM Nomor 102/Kelurahan Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$,
- c. SHM Nomor 268/Desa Gondilan seluas $\pm 1.934 \text{ m}^2$, dan
- d. SHM Nomor 260/Desa Gajahan seluas $\pm 2.518 \text{ m}^2$.

Menurut Penggugat, seluruh akta tersebut dibuat dalam keadaan tidak bebas karena dirinya berada dalam tekanan dan paksaan dari pihak Chandra Hermanto (Tergugat II). Ia mengaku tidak memiliki maksud untuk menjual tanah-tanah tersebut, melainkan hanya menyerahkan dokumen tanah sebagai jaminan utang. Akan tetapi, Tergugat I selaku Notaris/PPAT tetap membuat akta-akta jual beli dan perjanjian yang seolah-olah mencerminkan adanya kehendak Penggugat untuk menjual tanah tersebut.

Bertahun-tahun kemudian, sebagian tanah yang semula atas nama Penggugat ternyata telah beralih ke pihak lain. Berdasarkan alat bukti di persidangan, diketahui bahwa tanah dengan SHM Nomor 43/Kelurahan Manahan telah dijual oleh Chandra Hermanto kepada Cynthia Ariyani melalui Akta Jual Beli Nomor 21 Tahun 2013 yang dibuat oleh PPAT Muhammad Budiman, S.H. (kemudian digantikan oleh PPAT Debora Enny Sutanti, S.H.). Tanah tersebut bahkan telah dibalik nama menjadi atas nama Cynthia Ariyani dengan sertifikat

baru yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Merasa hak kepemilikannya dilanggar, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya terhadap para tergugat, menuduh bahwa akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto S.H. adalah cacat hukum dan batal demi hukum, serta meminta pengembalian hak miliknya atas tanah yang telah dialihkan tanpa persetujuan bebas.

2. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1251/Pdt.G/2020/PN Sby

Setelah memeriksa bukti-bukti tertulis, saksi, dan fakta persidangan, Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 Februari 2022 memutuskan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian. Majelis hakim menyatakan bahwa Tergugat I (Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto, S.H.), Tergugat II (Chandra Hermanto), dan Tergugat III (Cynthia Ariyani) telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). PN Surabaya menilai bahwa:

- a. Pembuatan Akta Perdamaian Nomor 058/2009 dan akta-akta turunannya, termasuk PPJB Nomor 059, 061, 063, 065 serta Akta Jual Beli Nomor 21/2013, tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata,

karena tidak adanya kehendak bebas (vrijwilligheid) dari Penggugat.

- b. Akta-akta tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum karena dibuat tanpa dasar kehendak dan kewenangan yang sah dari pemilik tanah yang sebenarnya.

Majelis hakim juga menilai bahwa Notaris/PPAT selaku pejabat umum telah lalai dalam menjalankan tugasnya, karena tidak memastikan bahwa para pihak menandatangani akta secara sukarela dan memahami isinya. Dengan pertimbangan tersebut, PN Surabaya memutuskan:

- a. Menyatakan seluruh akta terkait — mulai dari Akta Perdamaian Nomor 058/2009 hingga Akta Jual Beli Nomor 21/2013 — batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- b. Menyatakan objek tanah dalam sengketa sebagai milik sah Penggugat;
- c. Memerintahkan para tergugat untuk mengembalikan objek tanah kepada Penggugat dalam keadaan semula;
- d. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Adi Suciwo No. 21, Surakarta (SHM No. 43/Kel. Manahan);

- e. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00; dan
 - f. Menyatakan seluruh tergugat tunduk pada isi putusan setelah berkekuatan hukum tetap.
3. Proses Banding dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY

Tidak menerima putusan tersebut, para tergugat termasuk Wahyudi Suyanto, S.H. (PPAT) mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Dalam memori bandingnya, mereka menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri keliru dalam menilai bukti dan menerapkan hukum, karena:

- a. Pembuatan akta telah dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT;
- b. Tidak terbukti adanya paksaan atau tekanan terhadap Penggugat saat penandatanganan akta;
- c. Cynthia Ariyani merupakan pembeli beritikad baik yang memperoleh tanah melalui proses jual beli sah dan telah didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan;

d. Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu lima tahun sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga daluwarsa.

Setelah memeriksa kembali berkas perkara dan alat bukti, Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY tanggal 28 Juli 2022 memutuskan untuk menerima permohonan banding dan membatalkan seluruh amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa tidak terdapat cukup bukti yang menunjukkan adanya tekanan atau paksaan dalam pembuatan akta-akta tersebut. Hakim menilai bahwa PPAT telah menjalankan tugas sesuai prosedur hukum, dan bahwa pembeli (Cynthia Ariyani) berhak mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, seluruh gugatan Penggugat ditolak, dan akta-akta yang dibuat PPAT dinyatakan sah.

Perkara ini mencerminkan adanya perbedaan penilaian antara *judex facti* di tingkat pertama dan *judex facti* di tingkat banding, terutama terkait penilaian terhadap kehendak bebas dalam pembuatan akta dan batas tanggung jawab hukum PPAT. Putusan Pengadilan Negeri menekankan kelalaian PPAT dalam memastikan kebenaran substansial, sedangkan Pengadilan Tinggi lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik serta kepastian hukum administrasi pertanahan. Dari perspektif hukum pertanahan, kasus ini menjadi penting karena memperlihatkan kompleksitas tanggung jawab PPAT sebagai pejabat

umum yang harus menyeimbangkan antara keabsahan formal akta dan kebenaran materiil atas transaksi tanah. Persoalan ini menjadi dasar analisis dalam penelitian ini, khususnya mengenai pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap pembuatan akta yang dinilai cacat hukum dan menimbulkan kerugian bagi pemilik sah tanah.

Kasus diatas menunjukkan betapa lemahnya kontrol administratif sehingga pelanggaran larangan peralihan hak terus berulang. Kondisi ini tidak hanya mencerminkan kekosongan pengawasan, tetapi juga kerentanan masyarakat kecil yang menjadi korban ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, selain memperketat fungsi monitoring oleh Kantor Pertanahan dan ATR/BPN, diperlukan pijakan normatif yang memaksa PPAT untuk menginternalisasi konsekuensi atas setiap akta yang mereka terbitkan. Di sinilah teori pertanggungjawaban menjadi penting, bukan sekadar memberi sanksi setelah terjadi pelanggaran, melainkan menegaskan bahwa PPAT wajib mempertanggungjawabkan kerugian materiil maupun immateriil yang muncul dari kelalaianya, baik melalui mekanisme administratif, perdata, maupun pidana.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, berkedudukan sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang diberikan wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tanggung jawab hukum PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat meluas ke ranah

perdata maupun pidana apabila terjadi pelanggaran hukum dalam pelaksanaan jabatannya, yaitu:

1. Tanggung Jawab Administratif

Pertanggungjawaban administratif bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) timbul apabila PPAT melanggar ketentuan jabatan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Pasal 7 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 menegaskan bahwa “PPAT yang dalam menjalankan jabatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dikenai pembinaan atau sanksi administratif oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.” Sanksi tersebut dimaksudkan untuk menegakkan disiplin dan tanggung jawab jabatan PPAT sebagai pejabat umum.

Ketentuan pelaksanaan dari peraturan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, yang pada Pasal 28 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa Kepala BPN

dapat menjatuhkan sanksi administratif kepada PPAT yang melanggar kewajiban jabatan, kode etik, atau ketentuan hukum lainnya, berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara dari jabatan PPAT; atau
- c. Pemberhentian tetap sebagai PPAT.

Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2016 juga menegaskan bahwa PPAT wajib melaksanakan tugasnya berdasarkan asas kejujuran, kemandirian, ketidakberpihakan, dan profesionalitas, serta bertanggung jawab atas keabsahan materiil dan formil akta yang dibuatnya. Pertanggungjawaban administratif ini tidak dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa perdata antar-pihak, melainkan untuk menegakkan disiplin jabatan, etika profesi, dan integritas PPAT. Tujuannya ialah untuk menjaga kepercayaan publik, meningkatkan profesionalitas pejabat umum, serta memastikan tertib administrasi pertanahan dalam sistem hukum nasional..

2. Tanggung jawab Perdata

Sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya. Berdasarkan dalam pasal 1365

KUH Perdata, dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian

Penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut Moegni Djojodirdjo meliputi ganti kerugian dalam bentuk uang, ganti kerugian dalam bentuk natural atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, larangan untuk melakukan suatu perbuatan, meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.⁹³ Dalam konteks jabatan PPAT, tanggung jawab perdata biasanya diwujudkan dalam bentuk ganti rugi (kompensasi) atas kerugian materiil dan/atau immateriil yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri berdasarkan asas tanggung jawab atas kesalahan (*liability based on fault*).

3. Tanggung Jawab Pidana

Tanggung jawab pidana bagi PPAT timbul apabila dalam menjalankan jabatannya, PPAT melakukan perbuatan yang melanggar

⁹³ Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.102

ketentuan hukum pidana baik berupa pemalsuan, penipuan, penyalahgunaan wewenang, maupun perbuatan lain yang diancam pidana oleh undang-undang. Dasar umum pertanggungjawaban pidana terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi: “Tiada suatu perbuatan dapat dipidana, kecuali berdasarkan kekuatan ketentuan pidana dalam peraturan perundang-undangan yang telah ada sebelum perbuatan dilakukan.”

Dalam hukum pidana, konsep melawan hukum (*wederrechtelijheid*) merupakan unsur dari tindak pidana (delik) artinya, perbuatan tersebut dilarang oleh undang-undang dan diancam dengan pidana. Dengan demikian, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila dalam pelaksanaan tugasnya memenuhi unsur-unsur delik sebagaimana diatur dalam KUHP atau undang-undang lainnya.

Perbuatan melawan hukum dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁹⁴

Menurut Hermin Hediati Koeswadji suatu perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana atau pebuatan yang dilarang oleh undang-undang dan diancam dengan pidana mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

⁹⁴ Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta, hal. 85

a. Unsur objektif adalah unsur-unsur yang terdapat di luar manusia yang dapat berupa:

- 1) Suatu tindakan atau tindak tanduk yang dilarang dan diancam dengan sanksi pidana, seperti memalsukan surat, sumpah palsu, pencurian.
- 2) Suatu akibat tertentu yang dilarang dan diancam sanksi pidana oleh undang-undang, seperti pembunuhan, penganiayaan.
- 3) Keadaan atau hal-hal yang khusus dilarang dan diancam sanksi pidana oleh undang-undang, seperti menghasut, melanggar kesuilaan umum.

b. Unsur subjektif, yaitu unsur-unsur yang terdapat di dalam diri manusia. Unsur subjektif dapat berupa:

- 1) Dapat dipertanggungjawabkan (*toerekeningsvatbaarheid*).
- 2) Kesalahan (*schuld*).⁹⁵

Beberapa ketentuan dalam KUHP yang terkait dengan akta PPAT yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:⁹⁶

- a. Membuat dan menggunakan surat palsu atau menyuruh orang lain memakai surat palsu [Pasal 263 ayat (1)]. (Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan utang,

⁹⁵ Liliana Tedjosapatro, *oc.cit*, hal. 51

⁹⁶ Mujiatno, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 263

atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancamjika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun).

- b. Sengaja memakai surat palsu [Pasal 263 ayat (2)]. (Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian).
- c. Melakukan pemalsuan surat, atas: akta-akta otentik, surat hutang, sertipikat utang, talon, tanda bukti deviden atau bunga, surat kredit atau surat dagang [Pasal 264]. Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun, jika dilakukan terhadap: a. Akta-akta otentik; b. Surat utang atau sertifikat utang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum; c. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai; d. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu; e. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan, diancam dengan pidana yang sama barang siapa

dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

- d. PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila dengan sengaja membuat akta yang mengandung keterangan palsu atau memasukkan pernyataan yang tidak sesuai dengan kenyataan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 266 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menegaskan bahwa:

“Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta tersebut seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”

Dengan demikian, PPAT dapat dipidana apabila terbukti secara sengaja membantu atau turut serta membuat akta yang tidak benar, misalnya dengan menandatangani akta tanpa kehadiran para pihak, atau mengetahui bahwa dokumen dan data yang digunakan palsu.⁹⁷

- e. Melakukan, menyuruh melakukan, dan/atau turut serta melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya [Pasal 55 jo.Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau Pasal 264 yaitu :

⁹⁷ R. Soesilo, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentarnya*, Politeia, Bogor, hal. 203

- (1) dipidana sebagai pelaku tindak pidana: a. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, b. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesetan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan;
- (2) terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya).
- f. Membantu melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya; (Pasal 56 jo.Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266). (Dipidana sebagai pembantu kejahatan (maksimum pidana pokok terhadap kejahatan dikurangi pertiga): ke-1. Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan; ke-2. Mereka yang sengaja memberikan kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan).
- g. Pejabat menerima hadiah atau janji, karena kekuasaan atau kewenangannya yang berhubungan dengan jabatannya; [Pasal 418]. (Seorang pejabat yang menerima hadiah atau janji padahal diketahui atau sepatutnya harus diduganya, bahwa hadiah atau janji itu diberikan karena kekuasaan atau kewenangan yang

berhubungan dengan jabatannya, atau yang menurut pikiran orang yang member hadiah atau janji itu ada hubungan dengan jabatannya diancam dengan pidana penjara paling lama tiga tahun enam buIan).

- h. Pejabat menerima hadiah atau janji, untuk menggerakkan supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya; [Pasal 419]. (Diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun seorang pejabat: 1. Yang menerima hadiah atau janji padahal diketahuinya bahwa hadiah atau janji itu diberikan untuk menggerakkannya supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya; 2.Yang menerima hadiah mengetahui bahwa hadiah itu diberikan sebagai akibat atau karena si penerima telah melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatannya yang bertentangan dengan kewajibannya).

Pertanggungjawaban pidana ini menunjukkan bahwa akta autentik yang dibuat PPAT bukan sekadar dokumen administratif, melainkan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna sehingga penyalahgunaannya dapat merusak kepastian hukum masyarakat.⁹⁸

PPAT harus bertanggungjawab guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan

⁹⁸ Habib Adjie, 2013, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 142.

tangan dari Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan teori tanggungjawab, PPAT harus bertanggungjawab atas pelanggaran hukum yang dilakukannya. Menurut teori pertanggungjawaban hukum Hans Kelsen, seseorang dianggap bertanggung jawab apabila ia dikenai sanksi karena telah melanggar suatu norma hukum. Kelsen memandang pertanggungjawaban hukum sebagai reaksi normatif terhadap pelanggaran norma yang telah ditentukan dalam sistem hukum. Hukum, dalam pandangan Kelsen, merupakan sistem norma yang tersusun secara hierarkis (*Stufenbau des Recht*), di mana setiap norma yang lebih rendah memperoleh validitas dari norma yang lebih tinggi, hingga mencapai norma dasar (*grundnorm*).⁹⁹ Oleh karena itu, pelanggaran terhadap norma di tingkat bawah, seperti peraturan jabatan PPAT, dapat memunculkan sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum karena telah melanggar tatanan norma yang sah. Menurut Hans Kelsen tanggungjawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang

⁹⁹ Hans Kelsen, 1970, *Pure Theory of Law*, University of California Press, Berkeley, hlm. 193

dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Hans Kelsen dalam teori tanggung jawabnya yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁰⁰

Keempat jenis tanggung jawab tersebut dapat digunakan untuk menganalisis kedudukan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta yang kemudian dinilai cacat hukum sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, yaitu :

1. Pertanggungjawaban individu menurut Kelsen berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya sendiri. Dalam jabatan PPAT, pertanggungjawaban individu melekat langsung pada pejabat yang bersangkutan karena tindakan pembuatan akta dilakukan secara pribadi oleh PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum. Berdasarkan contoh kasus dalam penelitian ini, PPAT Wahyudi Suyanto, S.H., secara pribadi membuat dan menandatangani sejumlah akta, yaitu Akta Perdamaian Nomor

¹⁰⁰ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal 140

058 Tahun 2009, beberapa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa. Akta-akta tersebut kemudian menjadi dasar peralihan hak atas tanah milik penggugat. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1251/Pdt.G/2020/PN Sby, hakim menilai bahwa PPAT lalai dalam menjalankan kewajiban jabatannya karena tidak memastikan kehendak bebas para pihak. Oleh sebab itu, pertanggungjawaban dalam konteks ini termasuk dalam bentuk pertanggungjawaban individu. Namun demikian, Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY menyatakan bahwa PPAT telah bertindak sesuai dengan prosedur hukum, sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Dengan demikian, dalam perspektif teori Kelsen, sistem norma tidak menemukan pelanggaran di tingkat individu, sebab tidak terbukti adanya pelanggaran terhadap norma hukum positif yang berlaku.

2. Pertanggungjawaban kolektif menurut Kelsen merupakan bentuk tanggung jawab di mana seorang individu dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang dilakukan oleh orang lain dalam satu kelompok hukum tertentu.¹⁰¹ Dalam jabatan PPAT, bentuk tanggung jawab ini dapat terjadi apabila kesalahan yang mengakibatkan kerugian dilakukan dalam lingkungan kerja yang bersifat kolektif, misalnya oleh staf atau pegawai yang membantu pelaksanaan tugas PPAT. Namun, dalam perkara ini tidak ditemukan adanya keterlibatan pihak

¹⁰¹ Jimly Asshiddiqie, 2011, *Konstitusi dan Konstitutionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112

lain dalam pembuatan akta, sehingga pertanggungjawaban kolektif tidak relevan diterapkan. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menyinggung adanya kesalahan kolektif, melainkan menekankan pada tanggung jawab individu PPAT. Oleh sebab itu, dari sudut pandang teori Kelsen, pertanggungjawaban kolektif tidak dapat dibebankan kepada PPAT karena tidak ada hubungan hukum yang menunjukkan pelanggaran norma secara bersama-sama.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan secara sengaja atau yang secara wajar dapat diperkirakan akan menimbulkan kerugian. Pertanggungjawaban ini dikenal sebagai *fault liability*, dimana kesalahan atau kelalaian menjadi dasar pemberian sanksi. Dalam konteks jabatan PPAT, tanggung jawab berdasarkan kesalahan dapat timbul apabila PPAT dengan sengaja atau karena kurang hati-hati membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta hukum, misalnya menandatangani akta tanpa kehadiran pihak, atau tidak melakukan verifikasi terhadap identitas dan status tanah. Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, Pengadilan Negeri Surabaya menilai bahwa PPAT telah melakukan kelalaian sehingga akta menjadi cacat hukum, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan adanya unsur kesalahan atau kelalaian tersebut. Majelis hakim tingkat banding menilai bahwa PPAT telah melaksanakan kewajiban jabatannya sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018). Oleh karena itu, menurut analisis Kelsen, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan dalam perkara ini tidak dapat diberlakukan karena tidak terdapat norma yang dilanggar secara sengaja atau lalai.

4. Pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) menurut Kelsen merupakan bentuk tanggung jawab yang tidak mensyaratkan adanya kesalahan atau niat dari pelaku.¹⁰² Tanggung jawab ini timbul semata-mata karena adanya pelanggaran norma atau timbulnya akibat hukum, tanpa perlu dibuktikan adanya kesalahan. Dalam konteks jabatan PPAT, konsep pertanggungjawaban mutlak dapat diterapkan apabila peraturan jabatan menentukan bahwa setiap akta yang cacat formil otomatis menimbulkan tanggung jawab bagi PPAT, tanpa memperhatikan ada tidaknya kesalahan. Namun, sistem hukum positif Indonesia saat ini belum mengenal konsep strict liability secara eksplisit terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT tetap harus didasarkan pada pembuktian kesalahan administratif atau perdata. Dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi Surabaya menilai bahwa PPAT telah menjalankan tugas sesuai ketentuan hukum dan prosedur jabatan, sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban mutlak. Dengan demikian, menurut teori Kelsen, tidak terdapat norma yang

¹⁰² Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 145.

dilanggar secara absolut, karena unsur pelanggaran terhadap norma hukum yang lebih tinggi tidak terbukti.

Berdasarkan keempat klasifikasi tanggung jawab tersebut, dapat disimpulkan bahwa menurut teori Hans Kelsen, tanggung jawab PPAT dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY lebih tepat dipahami sebagai tanggung jawab individu yang bersifat normatif, karena tindakan pembuatan akta dilakukan secara pribadi oleh PPAT sebagai pejabat umum. Namun, secara yuridis, pertanggungjawaban hukum tidak terbukti karena norma hukum yang mengatur prosedur pembuatan akta telah dipatuhi. Dengan demikian, pertanggungjawaban PPAT dalam perkara ini hanya bersifat etik dan moral, bukan pertanggungjawaban hukum dalam arti yuridis positif.

Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diputus dalam perkara Nomor 328/PDT/2022/PT SBY merefleksikan prinsip dasar bahwa setiap pejabat umum wajib mematuhi sistem norma yang mengatur kewenangannya. Berdasarkan teori Hans Kelsen, tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi normatif atas pelanggaran terhadap suatu norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum yang tersusun secara hierarkis (*Stufenbau des Recht*).¹⁰³ Seseorang baru dapat dikenai sanksi apabila terbukti melanggar norma yang valid, yaitu norma yang memperoleh kekuatan mengikat dari norma yang lebih

¹⁰³ Hans Kelsen, *Op.cit.*, hal. 193.

tinggi. Dengan demikian, tanggung jawab hukum bersifat objektif karena bergantung pada struktur hukum positif, bukan pada penilaian moral pelaku.

Dalam perkara *a quo*, PPAT dinilai telah melaksanakan kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Majelis hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa seluruh akta yang dibuat PPAT memenuhi syarat formil dan prosedural sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Karena tidak ditemukan pelanggaran terhadap norma hukum positif, maka sistem hukum tidak menjatuhkan sanksi terhadap PPAT. Hal ini sejalan dengan ajaran Kelsen bahwa sanksi hukum merupakan reaksi terhadap pelanggaran norma, sehingga apabila norma tidak dilanggar, tidak ada dasar yuridis bagi sanksi untuk diberlakukan.¹⁰⁴ Namun, dalam perspektif keilmuan hukum yang lebih luas, pertanggungjawaban PPAT tidak hanya berhenti pada kepatuhan formal terhadap norma hukum. PPAT memiliki tanggung jawab substantif untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Habib Adjie menegaskan bahwa tanggung jawab jabatan PPAT meliputi keabsahan formil dan materiil akta, karena keduanya menjadi dasar pembuktian yang menentukan dalam proses pendaftaran hak atas

¹⁰⁴ V. J. Wiharjo, 2024, Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Acta Jus Indonesia*, Vol. 4 No. 2, hal. 201–214.

tanah.¹⁰⁵ Oleh sebab itu, apabila PPAT tidak memastikan kebenaran substansial isi akta, maka tanggung jawab moral dan etis tetap melekat, meskipun secara hukum formal ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.

Teori Hans Kelsen dalam sistem hukum nasional, dapat dijelaskan melalui jenjang norma hukum yang berlaku bagi PPAT. Norma tertinggi adalah konstitusi dan Undang-Undang Pokok Agraria, di bawahnya terdapat peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang mengatur jabatan PPAT. Setiap pelanggaran terhadap norma jabatan tersebut dapat menimbulkan sanksi administratif sesuai Pasal 28 Peraturan Jabatan PPAT, yang memberikan kewenangan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap. Jika pelanggaran yang dilakukan PPAT menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka norma hukum yang lebih tinggi dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diberlakukan sebagai dasar tanggung jawab perdata untuk ganti kerugian.

Berdasarkan hierarki norma tersebut, tanggung jawab PPAT pada hakikatnya bersifat berlapis. Pelanggaran terhadap norma jabatan menimbulkan tanggung jawab administratif; pelanggaran terhadap norma perdata menimbulkan tanggung jawab ganti rugi; dan pelanggaran terhadap

¹⁰⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 182.

norma pidana menimbulkan tanggung jawab pidana.¹⁰⁶ Namun, dalam perkara ini, majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan bukti bahwa PPAT melanggar norma-norma tersebut, sehingga pertanggungjawaban hukum tidak dapat dibebankan. Analisis ini menunjukkan penerapan prinsip legal liability yang ketat sebagaimana dianut Kelsen, yakni tanggung jawab hanya dapat dikenakan jika ada hubungan langsung antara perbuatan dan norma yang dilanggar.

Walaupun secara yuridis PPAT dinyatakan tidak bersalah, persoalan keadilan substantif tetap menjadi perhatian. Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum (*rechtssicherheit*) harus diseimbangkan dengan keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*). Kepatuhan formal terhadap prosedur tidak boleh mengabaikan perlindungan terhadap hak masyarakat yang dirugikan akibat akta yang dibuat tanpa kehendak bebas. Prinsip tersebut penting diterapkan agar tanggung jawab PPAT tidak hanya berorientasi pada pemenuhan norma, tetapi juga pada perlindungan kepentingan masyarakat.

PPAT memikul tanggung jawab moral dan hukum secara simultan karena posisinya sebagai openbaar ambtenaar yang mewakili negara dalam menjamin kepastian hukum pertanahan.¹⁰⁷ Artinya, meskipun secara hukum positif PPAT dapat dinyatakan tidak bersalah, kewajiban moral untuk menegakkan kebenaran dan keadilan tetap menjadi bagian dari

¹⁰⁶ D. Rasda, M. S. Rahman & B. Tijjang, 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. 1, hal. 34–40.

¹⁰⁷ Sri Suryani, 2022, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Otentik yang Cacat Hukum, *Jurnal Yustisia*, Vol. 27 No. 1, hal. 68.

profesionalitas jabatan. Oleh karena itu, teori pertanggungjawaban Hans Kelsen perlu dipadukan dengan pendekatan keadilan substantif agar keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat dapat terwujud.

Berdasarkan uraian diatas maka pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang bersumber dari norma positif yang mengatur kewenangan jabatannya. Berdasarkan analisis terhadap putusan tersebut dan teori pertanggungjawaban hukum Hans Kelsen, PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara memiliki tanggung jawab normatif atas setiap akta autentik yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut bersumber dari norma hukum positif yang mengatur jabatan PPAT, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Jabatan PPAT. Dalam perkara Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, majelis hakim Pengadilan Tinggi Surabaya menilai bahwa PPAT Wahyudi Suyanto, S.H. telah melaksanakan tugas sesuai prosedur hukum dan tidak terbukti melakukan pelanggaran terhadap norma hukum positif. Oleh sebab itu, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum secara perdata maupun pidana. Pandangan ini sejalan dengan teori Hans Kelsen yang

menegaskan bahwa seseorang hanya dapat dimintai tanggung jawab hukum apabila terdapat pelanggaran norma yang sah dan berlaku dalam sistem hukum. Apabila tidak terdapat norma yang dilanggar, maka tidak ada dasar bagi negara untuk menjatuhkan sanksi hukum. Secara teoretis, penerapan teori pertanggungjawaban Hans Kelsen dalam perkara ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia masih menitikberatkan pada kepastian hukum formal (*formal legality*) dan belum sepenuhnya mengakomodasi dimensi keadilan substantif (*substantive justice*). Hal ini berarti, tanggung jawab hukum PPAT hanya dapat diberlakukan apabila terbukti melanggar norma positif, sementara tanggung jawab etik dan sosial belum sepenuhnya mendapat perlindungan hukum. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi jabatan PPAT yang menegaskan tanggung jawab materiil atas isi akta yang dibuat, agar hukum pertanahan di Indonesia tidak hanya menjamin kepastian formal, tetapi juga memberikan perlindungan substantif bagi pemilik tanah yang dirugikan.

B. Implikasi Hukum Pembuatan Akta Cacat Hukum Oleh PPAT Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran fundamental dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai bukti autentik atas terjadinya perbuatan hukum berupa peralihan, pembebanan, atau pemberian hak atas tanah yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data yuridis di

Kantor Pertanahan.¹⁰⁸ Oleh karena itu, setiap kekeliruan atau kelalaian dalam pembuatan akta oleh PPAT dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius terhadap status kepemilikan tanah dan integritas sistem administrasi pertanahan nasional. Implikasi hukum dari pembuatan akta hukum oleh PPAT Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu:

1. Hilangnya kekuatan pembuktian sebagai akta autentik.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta autentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut bentuk yang ditentukan undang-undang. Apabila akta tersebut dibuat tanpa memenuhi syarat formil maupun materiil, maka akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan.¹⁰⁹ Dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, apabila akta-akta yang dibuat PPAT terbukti cacat, maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa kesalahan administratif atau kelalaian PPAT dapat menyebabkan gugurnya fungsi hukum dari akta itu sendiri.

2. Implikasi kedua berkaitan dengan status kepemilikan dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

¹⁰⁸ Boedi Harsono, 2013, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hal. 472.

¹⁰⁹ Subekti, 1982, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 51

Pembuatan akta yang tidak sah mengakibatkan ketidakpastian terhadap kepemilikan tanah karena sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut berpotensi dibatalkan. Achmad Rubaie menjelaskan bahwa kepastian hukum atas tanah mencakup kepastian subjek, objek, dan haknya, yang hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah berdasarkan alat bukti yang sah.¹¹⁰ Jika alat bukti berupa akta PPAT cacat hukum, maka pendaftaran yang dilakukan atas dasar akta tersebut juga kehilangan validitasnya. Berdasarkan Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, kondisi ini menyebabkan ketegangan antara hak pemilik sah tanah dan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik yang memperoleh tanah melalui prosedur administratif yang tampak sah secara formal.

3. Munculnya tumpang tindih hak atau sengketa pertanahan

Akta PPAT yang cacat hukum sering kali menjadi sumber lahirnya sertifikat ganda, yaitu sertifikat milik pemilik sah dan sertifikat atas nama pembeli yang beritikad baik. Sengketa seperti ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena keduanya memiliki dasar administratif yang kuat. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menolak gugatan Penggugat dalam perkara ini memperlihatkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik diutamakan, meskipun akta dasar yang digunakan untuk peralihan hak dipersoalkan keabsahannya. Situasi tersebut memperlihatkan lemahnya posisi

¹¹⁰ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal. 1.

hukum pemilik asli ketika mekanisme administratif digunakan oleh pihak lain yang memperoleh hak berdasarkan akta PPAT yang telah cacat hukum.

4. Terganggunya asas kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁵ Ketika akta PPAT yang menjadi dasar pendaftaran ternyata cacat, maka fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum menjadi tidak efektif. Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa sertifikat tanah hanyalah alat pembuktian administratif, bukan bukti mutlak kepemilikan. Oleh sebab itu, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta yang tidak sah dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung cacat hukum atau diperoleh melalui perbuatan melawan hukum.¹¹¹

5. Kerugian hukum dan ekonomi bagi pemilik tanah.

Ketika suatu akta PPAT dinyatakan batal demi hukum, peralihan hak atas tanah yang telah terjadi menjadi tidak sah, dan pemilik sah tanah harus menempuh proses hukum panjang untuk mengembalikan haknya. Di sisi lain, pihak pembeli yang telah membayar harga tanah

¹¹¹ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 128.

juga mengalami kerugian finansial karena hak yang diperolehnya tidak diakui secara hukum.¹¹² Akibatnya, pembuatan akta yang tidak sah oleh PPAT bukan hanya melanggar norma administratif, tetapi juga berdampak terhadap stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.

6. Implikasi keenam menyangkut pertanggungjawaban administratif PPAT.

Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Jabatan PPAT, PPAT yang melanggar kewajiban jabatannya dapat dikenai sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap. Hal ini memperlihatkan bahwa setiap tindakan PPAT yang menyebabkan kerugian hukum bagi masyarakat, baik karena kelalaian maupun kesengajaan, dapat berimplikasi terhadap status jabatannya sebagai pejabat umum. Dalam perkara yang dikaji, meskipun hakim tidak membebangkan pertanggungjawaban perdata atau pidana kepada PPAT, namun putusan tingkat pertama yang menyatakan adanya kelalaian menjadi peringatan penting terhadap tanggung jawab etik dan administratif PPAT.

7. Menurunnya kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan.

Kasus yang melibatkan akta cacat hukum seperti dalam putusan ini menimbulkan persepsi bahwa prosedur hukum formal belum

¹¹² D. Rasda, M.S. Rahman & B. Tijjang, 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. 1, hal. 37.

sepenuhnya menjamin keadilan dan perlindungan hak atas tanah.

Lemahnya verifikasi dan pengawasan terhadap PPAT berpotensi menciptakan ruang bagi penyalahgunaan kewenangan, yang pada akhirnya merusak integritas hukum pertanahan di Indonesia.¹¹³ Oleh sebab itu, pemerintah perlu memperkuat sistem pengawasan dan sanksi bagi PPAT agar fungsi pejabat umum sebagai penjamin kepastian hukum tetap terjaga.

Berdasarkan uraian tersebut, pembuatan akta yang cacat hukum oleh PPAT berimplikasi luas terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah, baik secara yuridis, administratif, maupun sosial. Secara yuridis, akta kehilangan kekuatan pembuktian dan dapat dibatalkan. Secara administratif, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta cacat hukum menjadi tidak sah dan merusak tertib administrasi pertanahan. Secara sosial, peristiwa ini menurunkan kepercayaan publik terhadap pejabat umum dan lembaga pertanahan.

Kepastian hukum merupakan asas utama dalam sistem hukum nasional yang menjamin ketertiban, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah harus memberikan jaminan bahwa subjek, objek, dan status hukumnya dapat diketahui secara pasti.¹¹⁴ Prinsip ini ditegaskan melalui Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹¹³ D. Rasda, M.S. Rahman & B. Tijjang, 2021, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. 1, hal. 37.

¹¹⁴ Utrecht, 1960, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichthiar Baru, Jakarta, hal. 14.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus memenuhi tiga unsur pokok, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*), dan kepastian (*rechtssicherheit*). Kepastian hukum berfungsi menjamin keteraturan dalam hubungan hukum masyarakat serta memberikan dasar bagi penegakan keadilan.¹¹⁵ Prinsip ini terlihat pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, di mana hakim menilai bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menjalankan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Karena tidak ditemukan pelanggaran terhadap ketentuan formil, akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sah, dan pembeli yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum.

Pandangan Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki dua dimensi, yaitu kepastian norma dan kepastian penerapan. Kepastian norma menghendaki adanya aturan yang jelas dan tidak menimbulkan tafsir ganda, sedangkan kepastian penerapan menuntut agar hukum diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum.¹¹⁶ Pada perkara ini, kepastian norma telah terpenuhi karena PPAT melaksanakan

¹¹⁵ Gustav Radbruch, 1950, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, London, hal. 107.

¹¹⁶ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 23.

tugas sesuai peraturan jabatan. Namun, kepastian penerapan tidak tercapai sepenuhnya karena perbedaan putusan antara Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Surabaya menunjukkan belum adanya keseragaman dalam penilaian terhadap keabsahan akta yang disengketakan.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum ditandai oleh dua unsur, yaitu adanya aturan yang dapat dipahami dan dapat diprediksi penerapannya.¹¹⁷ Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY menunjukkan bahwa penerapan hukum di Indonesia masih berorientasi pada kepastian hukum formal. Hakim tingkat banding lebih menekankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik yang telah memperoleh sertifikat tanah secara resmi, daripada menegakkan keadilan bagi pemilik sah tanah yang kehilangan haknya akibat kesalahan administratif PPAT. Hal ini memperlihatkan bahwa penegakan hukum masih menempatkan legalitas prosedural di atas kebenaran materiil.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan asas publikasi negatif yang mengandung unsur positif (*negative publication with positive elements*). Sertifikat hak atas tanah menjadi alat bukti kuat, namun tidak mutlak karena masih dapat digugat apabila terbukti diperoleh dari akta yang tidak sah atau melalui perbuatan melawan hukum.¹¹⁸ Dalam Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY, sertifikat atas nama pembeli tetap diakui karena telah diterbitkan berdasarkan akta yang dianggap sah oleh hakim banding.

¹¹⁷ Van Apeldoorn, 1958, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 49.

¹¹⁸ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 481.

Keputusan ini memperkuat posisi pihak ketiga yang beritikad baik, tetapi sekaligus memperlemah perlindungan terhadap pemilik asli tanah.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum terbagi menjadi dua, yaitu kepastian hukum formal dan kepastian hukum materiil. Kepastian hukum formal mengacu pada kepastian aturan dan prosedur yang tertulis, sedangkan kepastian hukum materiil mengacu pada keadilan substantif dan perlindungan terhadap hak yang sesungguhnya.¹¹⁹ Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya menegaskan kepastian hukum formal karena semua proses administrasi dianggap sesuai prosedur, tetapi mengabaikan kepastian hukum materiil yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah yang sebenarnya dimiliki oleh penggugat.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya merupakan kegiatan administratif, melainkan juga sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak agar kepemilikan tanahnya dapat dibuktikan secara sah.¹²⁰ Apabila akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah cacat hukum, maka perlindungan hukum tersebut menjadi lemah, dan sertipikat tanah tidak lagi mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Dalam perkara ini, pembuatan akta yang disengketakan menimbulkan ketidakpastian terhadap keabsahan hak atas tanah karena data yuridis yang terekam dalam sertipikat berbeda dengan kenyataan hukum di lapangan.

Berdasarkan teori kepastian hukum, Putusan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY memperlihatkan bahwa sistem hukum Indonesia

¹¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 152.

¹²⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 512.

masih menitikberatkan pada kepastian hukum formal sebagai bentuk perlindungan terhadap pihak beritikad baik. Namun, keadilan substantif bagi pemilik tanah yang dirugikan belum sepenuhnya terpenuhi. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 328/PDT/2022/PT SBY menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia masih menghadapi persoalan mendasar dalam menyeimbangkan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sah selama memenuhi ketentuan prosedural, walaupun pada kenyataannya menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang sah. Hal ini memperlihatkan bahwa pelaksanaan hukum positif belum sepenuhnya menjamin perlindungan terhadap hak-hak keperdataan masyarakat.

Secara normatif, tanggung jawab PPAT perlu diperkuat agar mencakup tidak hanya keabsahan formal akta, tetapi juga kebenaran materiil dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 memang telah mengatur kewenangan dan kewajiban PPAT, tetapi belum memberikan batasan tegas mengenai pertanggungjawaban hukum atas kesalahan substansial yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, pembentukan regulasi turunan yang lebih rinci, misalnya dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kode Etik PPAT, menjadi penting untuk memberikan pedoman yang lebih jelas terkait standar kehati-hatian, verifikasi dokumen, dan mekanisme akuntabilitas jabatan.

Dari sisi praktis, penyelenggaraan pendaftaran tanah harus didukung oleh sistem pengawasan dan evaluasi kinerja PPAT yang terintegrasi dengan Kantor Pertanahan. Sistem digitalisasi data pertanahan yang tengah dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dapat dimanfaatkan untuk memperkuat fungsi pengawasan administratif terhadap keabsahan akta dan data pendukungnya. Dengan demikian, setiap kesalahan atau potensi penyimpangan dalam pembuatan akta dapat terdeteksi lebih dini sebelum menimbulkan sengketa hukum.

Selain penguatan pengawasan administratif, peningkatan kompetensi dan profesionalitas PPAT juga menjadi kebutuhan mendesak. Sebagai pejabat umum, PPAT harus memahami bahwa akta yang dibuatnya bukan sekadar produk administratif, tetapi juga instrumen perlindungan hukum bagi masyarakat. Habib Adjie menegaskan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab moral dan etik yang sama besarnya dengan tanggung jawab hukum, karena setiap akta autentik yang diterbitkan mencerminkan kehendak negara untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum. Oleh sebab itu, pelatihan berkala, pembinaan kode etik, serta mekanisme sertifikasi ulang bagi PPAT perlu diterapkan secara konsisten untuk menjaga kualitas dan integritas jabatan.

Secara kelembagaan, peran Majelis Pengawas PPAT juga harus diperkuat agar tidak hanya bersifat administratif, tetapi mampu melakukan pemeriksaan substantif terhadap dugaan pelanggaran dalam pembuatan akta.

Sistem pengawasan berlapis antara Kantor Pertanahan, Majelis Pengawas Daerah, dan Majelis Kehormatan PPAT akan memperkecil kemungkinan terjadinya penyimpangan hukum.¹²¹ Dengan pengawasan yang efektif, setiap tindakan PPAT yang berpotensi menimbulkan kerugian hukum dapat segera ditangani, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan dapat terjaga.

Dari sisi implementasi kebijakan, diperlukan harmonisasi antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif agar kepemilikan tanah benar-benar terlindungi secara menyeluruh. Prinsip *lex dura sed tamen scripta* yang menekankan supremasi aturan tertulis harus dilengkapi dengan nilai keadilan yang hidup di tengah masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum tidak boleh berhenti pada teks, tetapi harus dihidupkan untuk mencapai tujuan keadilan sosial. Jika prinsip ini diterapkan, maka jabatan PPAT tidak hanya berorientasi pada kepatuhan prosedural, tetapi juga pada tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan kebenaran hukum yang sesungguhnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil telah menghilangkan kekuatan

¹²¹ Sri Suryani, 2022, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Otentik yang Cacat Hukum, *Jurnal Yustisia*, Vol. 27 No. 1, hal. 63.

pembuktian sebagai akta autentik, menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah, serta merusak fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum. Akta cacat hukum menyebabkan sertifikat yang diterbitkan atas dasar akta tersebut berpotensi dibatalkan dan menimbulkan sengketa ganda antara pemilik sah dan pembeli beritikad baik. Hal ini membuktikan bahwa kepastian hukum pertanahan tidak hanya bergantung pada sistem administrasi, tetapi juga pada profesionalitas dan tanggung jawab hukum PPAT sebagai pejabat umum. Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, putusan ini memperlihatkan bahwa praktik hukum Indonesia masih berorientasi pada kepastian formal dan belum sepenuhnya menjamin keadilan substantif bagi pemilik sah tanah. Oleh karena itu, perlu penguatan regulasi dan pengawasan terhadap PPAT agar tanggung jawab jabatan tidak hanya terbatas pada keabsahan prosedural, tetapi juga menjamin kebenaran materiil dan perlindungan hak kepemilikan tanah secara menyeluruh.

C. Contoh Akta Yang Terkait Dengan Penelitian Ini

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

WAHYU WIDODO, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 9/KEP-17.7/III/2015

Tanggal 7 Maret 2015

**Jalan Mgr. Soegjoprano Nomor 1, Kel. Ngampin, Kec. Ambarawa, Kab. Semarang
Telp/Fax (0298) 345678**

AKTA JUAL BELI

Nomor : 22/IV/2025

-Pada hari ini Selasa, tanggal lima bulan April tahun duaribu dua puluh lima (05-04-2025). -----
 -Hadir dihadapan saya **WAHYU WIDODO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Maret 2015 Nomor: 9/KEP-17.7/III/2015, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Wilayah Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Mgr. Soegjoprano Nomor 1, Kelurahan Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan HABIBIE, lahir di Semarang tanggal tiga puluh satu desember seribu sembilan ratus enam puluh enam (31-12-1966), bertempat tinggal di Kabupaten Rembang, Dusun Krajan, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Wates, Kecamatan Kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam jual beli tanah. Tanah tersebut didapatkan pada saat pernikahan dengan istrinya yang sdh meninggal bernama ARINI LESTARI, meninggal tertanggal 18 sept 2021. Dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya (anaknya) yaitu: -----

- **WIBISONO HARAHAP**, lahir di Kabupaten rembang, pada tanggal delapan Desember seribu sembilanratus sembilanpuluhan lima (08-12-1995), -----
- **SALSABILA**, lahir di Kabupaten Rembang, pada tanggal sembilanbelas Apri seribu sembilanratus sembilanpuluhan sembilan (19-04-1999) -----
- WATI ANGGRAENI** pada tanggal duapuluhan empat Oktober duaribu sepuluhan (24-10-2010)-----
- TITIK AMBARSARI** pada tanggal empat Juli duaribu tigabelas (4-07-2013) -----

-Bertempat tinggal yang sama dengan ayahnya -----
--selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

II. YUSUF IBRAHIM, lahir di Jakarta, pada tanggal 08-08-1988, Warga Negara Indonesia, Direktur Utama PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Pancakarya Blok 7 Nomor 300, Rukun Tetangga - 002, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322008088840001-----
-dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

- Nyonya **ANITA RACHIM**, lahir di Pati 05-10-1996, Direktur Perseroan Terbatas bertempat tinggal di Pelemsari, Rukun- Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Jeblog, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten, untuk menandatangani akta Jual Beli atas nama PT SINAR GEMPITA

III. Nyonya DIANA WULANSARI, Lahir di Solo, pada tanggal 15-05-1980, Warga Negara Indonesia, Direktur PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Surakarta, jalan Catelya Raya Nomor 48, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Klewer, Kecamatan Pasar Kliwon -----

- Keduanya merupakan pihak PT Sinar Gempita yang berdiri tanggal 05-02-2023 dan mendapatkan SK selaku

Badan Hukum pada tanggal 08-04-2023.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kuasa Risalah RUPS PT SINAR GEMPITA pada tanggal 5 april 2025 di bawah tangan bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini, sebagai kuasa dari dan selaku demikian sah mewakili untuk dan atas nama perseroan terbatas " PT SINAR GEMPITA" berkedudukan di Kabupaten Semarang, yang akta pendirian dan anggaran dasarnya serta perubahan-perubahannya telah mendapat pengesahan dan persetujuan dari instansi yang berwenangan: -----

-Dalam hal ini bertindak selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

-Hak Milik Nomor 330/Bandungan, Bandungan, Kab Semarang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **Habibie** dengan Luas Hasil Ukur 180.343 m² (kurang lebih seratus delapan puluh ribu tiga ratus

empat puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas nama HABIBIE, terletak di ; -----

-Provinsi: Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Bandungan; -----

-Desa : Bandungan; -----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.18.516.100.000,-(Delapan belas miliar lima ratus enam belas juta seratus ribu Rupiah). -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan

Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- **Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Ungaran di Kabupaten Semarang Jawa Tengah. -----

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : --

1. Nyonya ZAHRA, Sarjana Ekonomi lahir di Semarang, pada tanggal 09 Maret 1995, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kupang, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Kelurahan Kupang, Kecamatan Ambarawa, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya SHINTA RAHAYU, Sarjana Hukum, lahir di Semarang, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kenteng, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kenteng, Kecamatan Bandungan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan

hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

-Dilangsungkan dengan dan tanpa perubahan. -----

-Minuta Akta ini ditandatangani sebagaimana mestinya. ---

Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Semarang

WAHYU WIDODO, SH.M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang bersumber dari norma positif yang mengatur kewenangan jabatannya. Berdasarkan teori pertanggungjawaban Hans Kelsen, seseorang hanya dapat dimintai tanggung jawab hukum apabila terbukti melanggar norma yang sah dalam sistem hukum yang berjenjang. Dalam perkara tersebut, Pengadilan Tinggi Surabaya menilai PPAT telah melaksanakan tugas sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 jo.

PP Nomor 24 Tahun 2016, dan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, sehingga tidak ditemukan pelanggaran norma hukum positif dan tidak ada dasar untuk menjatuhkan sanksi hukum. Secara teoretis, penerapan teori Kelsen memperlihatkan bahwa sistem hukum Indonesia masih menekankan kepastian hukum formal (formal legality) dan belum sepenuhnya mengakomodasi keadilan substantif (substantive justice). Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi

jabatan PPAT agar tanggung jawab hukum tidak hanya berdasar pada pelanggaran norma positif, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap keadilan dan kepentingan pihak yang dirugikan.

2. Implikasi hukum pembuatan akta cacat hukum oleh PPAT terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY yaitu menunjukkan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil telah menghilangkan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah, serta merusak fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum. Akta cacat hukum menyebabkan sertifikat yang diterbitkan atas dasar akta tersebut berpotensi dibatalkan dan menimbulkan sengketa ganda antara pemilik sah dan pembeli beritikad baik. Hal ini membuktikan bahwa kepastian hukum pertanahan tidak hanya bergantung pada sistem administrasi, tetapi juga pada profesionalitas dan tanggung jawab hukum PPAT sebagai pejabat umum. Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, putusan ini menunjukkan bahwa praktik hukum Indonesia masih menekankan kepastian formal tanpa sepenuhnya mewujudkan keadilan substantif bagi pemilik sah tanah. Karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan pengawasan terhadap PPAT agar tanggung jawabnya mencakup kebenaran materiil serta perlindungan hak kepemilikan tanah secara utuh.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada Pemerintah (Kementerian ATR/BPN), perlu dilakukan penguatan regulasi dan pengawasan terhadap jabatan PPAT melalui pembaruan peraturan yang menegaskan tanggung jawab hukum atas kebenaran materiil akta. Pemerintah juga perlu mengoptimalkan sistem digitalisasi dan pengawasan terpadu agar setiap akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah dapat diverifikasi secara akurat dan transparan.
2. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diharapkan meningkatkan profesionalitas, integritas, dan kehati-hatian dalam menjalankan tugas, terutama dalam memeriksa keabsahan dokumen serta memastikan kehendak bebas para pihak. PPAT harus menyadari bahwa setiap akta yang dibuat tidak hanya memiliki konsekuensi administratif, tetapi juga tanggung jawab hukum dan moral sebagai penjaga kepastian serta keadilan dalam bidang pertanahan.
3. Kepada masyarakat, perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan memastikan setiap transaksi pertanahan dilakukan melalui prosedur yang sah di hadapan PPAT yang berwenang, serta aktif memeriksa keabsahan dokumen dan status tanah sebelum melakukan peralihan hak. Partisipasi masyarakat yang sadar hukum akan membantu mewujudkan sistem pertanahan yang transparan, adil, dan menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

Al-Qur'an Surah An-Nuur

B. Buku

Achmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Achmad Ali, (2010), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Makassar: Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia.

Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.

Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, (2014), *Tindak Pidana Pemalsuan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Adrian Sutedi, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

A.P. Parlindungan, (1986), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.

A.P. Parlindungan, (1989), *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Bandung: Mandar Maju.

Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Boedi Harsono, (2013), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Busyra Azheri, (2011), *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Effendi Perangin, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Fatchul Mu'in, (2014), *Pendidikan Karakter: Konstruksi Teoritik dan Praktik*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.

- G. Kartasapoetra dkk., (1991), *Hukum Tanah: Jaminan bagi Keberhasilan Pemanfaatan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Gustav Radbruch, (1950), *Legal Philosophy*, London: Oxford University Press.
- Habib Adjie, (2011), *Akta Notaris dan Minuta Akta*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, (2013), *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, (2017), *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- Hans Kelsen, (1970), *Pure Theory of Law*, Berkeley: University of California Press.
- Hans Kelsen, (2006), *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia.
- Hans Kelsen, (2007), *General Theory of Law and State*, Jakarta: BEE Media Indonesia.
- HR. Ridwan, (2006), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Jimly Asshiddiqie, (2011), *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Jonaedi Efendi, (2018), *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Maman Rahman, (1999), *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, Semarang: IKIP Semarang Press.
- Maria S.W. Sumardjono, (2001), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Maria S.W. Sumardjono, (2008), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas.
- Moegni Djojodirdjo, (1976), *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Otje Salman dan Anton F. Susanti, (2008), *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Bandung: Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- R. Soeroso, (2009), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Subekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- R. Subekti, (2002), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- R. Subekti, (2008), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Soesilo, (1996), *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentarnya*, Bogor: Politeia.
- Salim HS, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, (2006), *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Jakarta: Kompas.
- Soedharyo Soimin, (2004), *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soegianto, (2015), *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta: Farisma Indonesia.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Utrecht, (1960), *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichthiar Baru.
- Urip Santoso, (2012), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Van Apeldoorn, (1958), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.

C. Jurnal dan Penelitian

- Abdi Dharma, (2019), “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Menyimpang dari Ketentuan PP 24/1997 (Studi di Kecamatan Nurussalam, Aceh Timur)”, *Esensi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2.
- Anis Ayu Rahmawati dan Achmad Sulchan, (2018), “Kebijakan untuk Memperlancar Pemberkasan Program PTS di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 4.
- D. Rasda, M.S. Rahman, dan B. Tijjang, (2021), “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah”, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9 No. 1.
- Ida Ayu, (2021), “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli atas Batalnya Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris”, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 3.
- Istanti dan Akhmad Khisni, (2017), “Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai dengan Prosedur”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2.
- Maulida Soraya Ulfah dan Denny Suwondo, (2019), “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak”,

Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, Unissula Semarang.

Ni Made Rian Ayu Sumardani dan I Nyoman Bagiastra, (2021), “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik”, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2.

Putri C.A. dan Gunarto, (2018), “Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1.

Putri Bahagia Ningrum dan Kami Hartono, (2020), “Pelaksanaan PTSBL Berdasarkan Permen No. 6 Tahun 2018 (Studi di Kabupaten Semarang)”, *Prosiding KIMU 4*, Unissula Semarang.

Putri Lilasari, (2022), “Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*.

Riris Ari, (2023), “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 2.

Solahudin Pugung, (2021), *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Budi Utama.

Sri Suryani, (2022), “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Otentik yang Cacat Hukum”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 27 No. 1.

V.J. Wiharjo, (2024), “Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Acta Jus Indonesia*, Vol. 4 No. 2.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUH Perdata

KUH Pidana.

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan

Pertanahan Nasional.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.

Putusan Pengadilan Nomor 328/PDT/2022/PT SBY.

E. Internet

<https://www.gramedia.com/>

<https://jatengpos.co.id/>

<https://www.kajianpustaka.com>

